NORDVIK

Årvollveien 62B

2 soverom | 70 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Årvollveien 62B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.09.2026

Nøkkelinformasjon



Markanær og moderne 3-roms selveier m/romslig balkong.
Garasjeplass. Meget familievennlig. Heisadkomst.

Prisantydning	**6 090 000,-**
Omkostninger	**153 340,-**
Totalpris	**6 243 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 091,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Mathilde Louise Skavås v/Nordvik har gleden av å presentere Årvollveien 62B! En delikat 3-roms selveierleilighet beliggende helt inntil markagrensen på Årvoll. Med et rikt utvalg av ski- og turmuligheter rett utenfor døren, samt tilgang til både smørebod og badstue, er forholdene ideelle for en aktiv livsstil.

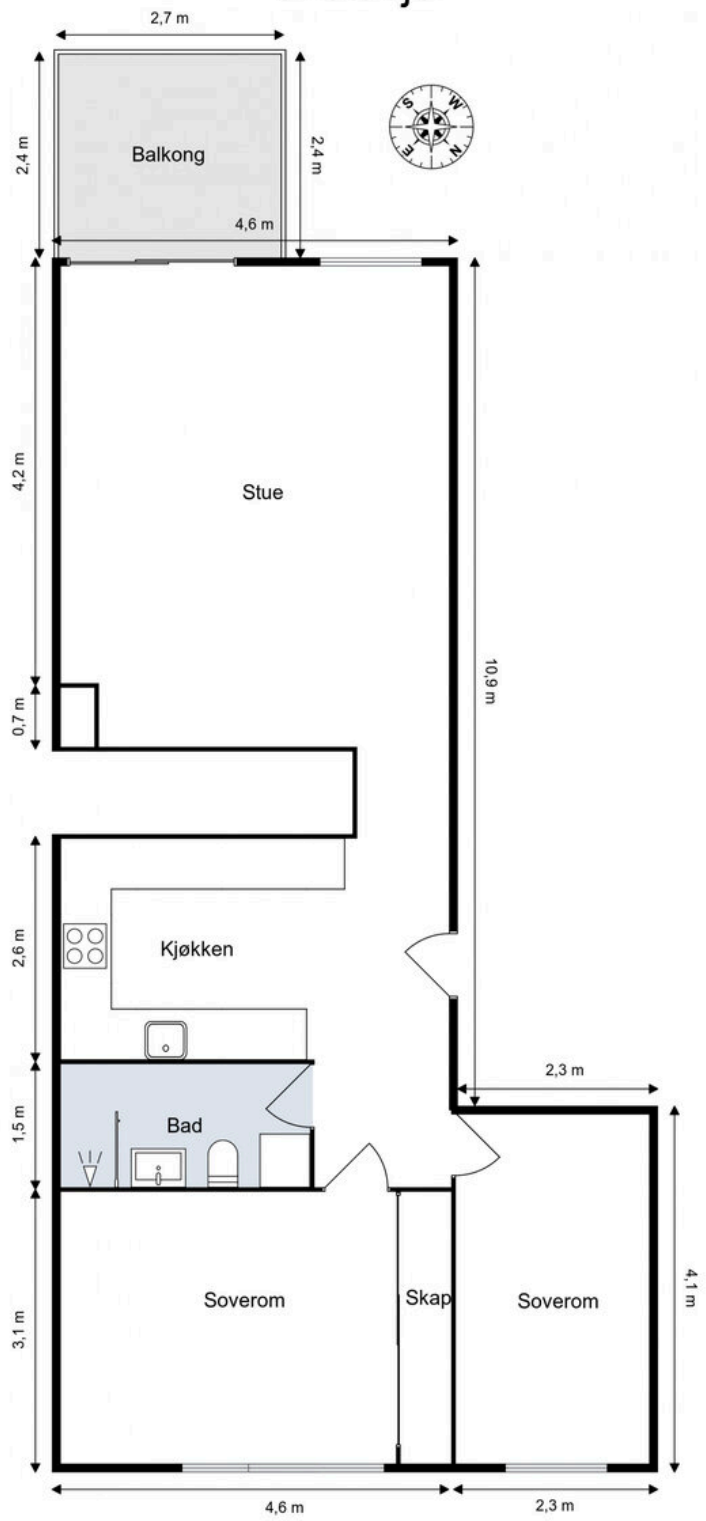
Flott og romslig 3-roms leilighet
Flott balkong på 7 kvm
Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg
Varmtvann er inkludert i fellesutg.
Direkte heisadkomst til alle plan
Store vindusflater og tidsriktige fargevalg
Gjennomgående planløsning
Felles badstue og smørerom for ski i sameiet
Perfekt beliggenhet rett ved Lillomarka og Grefsenkleiva
Attraktiv og barnevennlig beliggenhet med nærhet til marka

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm

Årvollveien 62B, 0590 OSLO
3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme



Leiligheten holder en gjennomgående god standard med overflater malt i innbydende fargetoner.



Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys.



Dette gir et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og detaljer - og skape ditt drømmehjem.




Fra stuen er det
utgang til en hyggelig,
sydvestvendt balkong
på 7 kvm.



I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder.


Fra balkongen har man utsyn til det flotte, felles parkanlegg med store grøntarealer, lekeapparater og benker.


Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill.
MATR



Planløsningen åpner opp for flere mulig mø bleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, tilhørende møbler og spiseplass.



God plass til å invitere gjester på middagsbesøk og ha koselige stunder rundt middagsbordet.

Pent kjøkken separat fra stue - perfekt for den kokkeglade!





Kjøkkenet er romslig og består av hvite, glatte fronter og benkeplate av eikefiner med sponkjerne og nedfelt oppvaskkum i stål.

Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass.





Det er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler - som vender mot skogen og minimalt med innsyn!





Blandingen av moderne fargevalg på veggene og store vindusflater gir rommet en behagelig følelse.

Videre er det godt med oppbevaringsplass i praktisk garderobeskap.









Pent, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme og malte plater i himling.

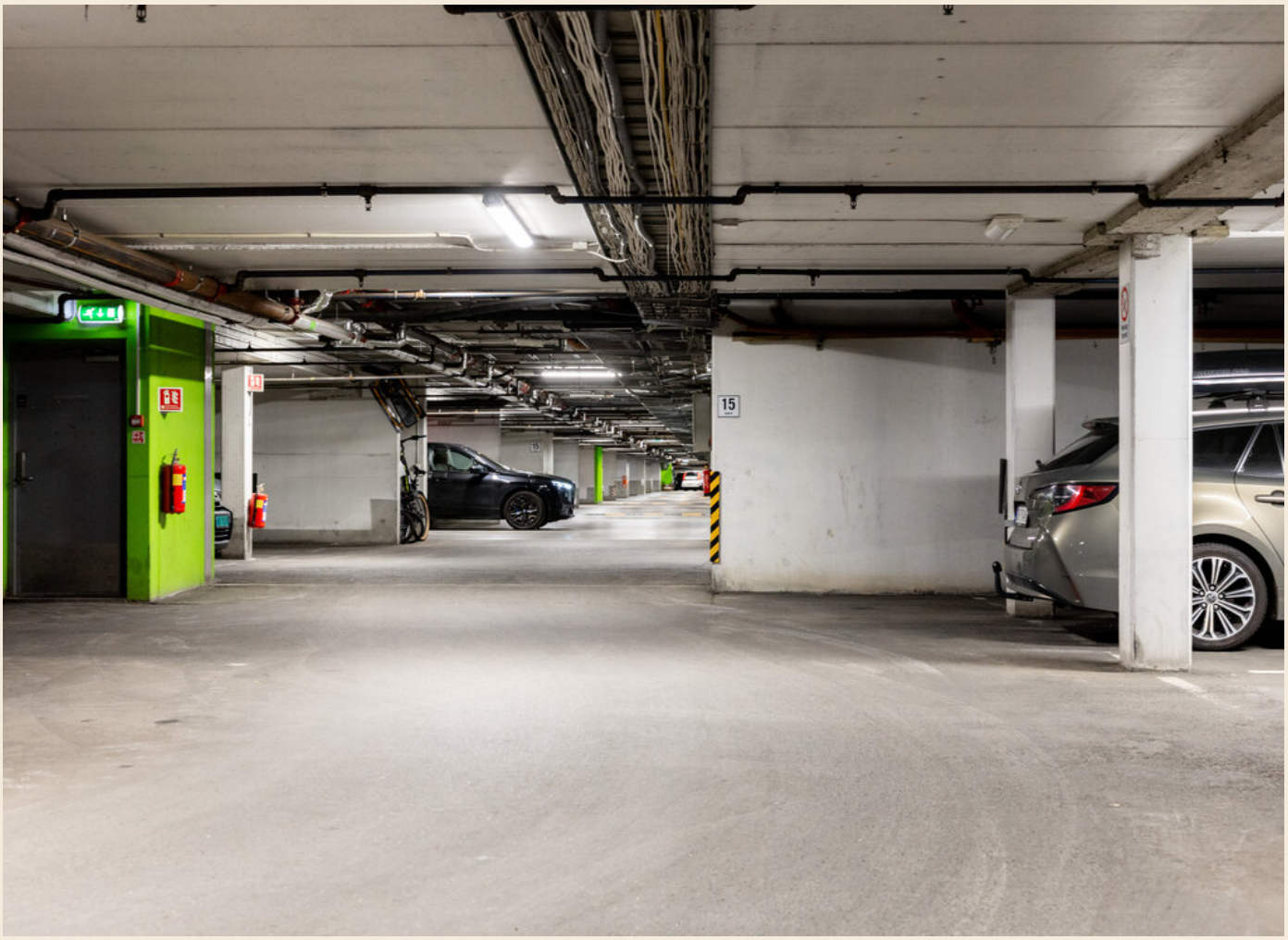
Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbar glassdør.





Videre er det også opplegg for vaskemaskin.




15

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0433/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Årvollveien 62B, 0590 OSLO
Gnr 86, bnr 998, snr 15 (ideell andel 1/1) / Gnr 386, bnr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Olav Ertresvåg Brevik
Camilla Ertresvåg Brevik

Kjøpesum og omkostninger
6 090 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
152 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
153 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
166 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 243 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 256 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 7 kvm. Sydvestvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 5 m² og en biloppstillingsplass i kjeller merket med D-33.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold
Velkommen til Årvollveien 62B - En meget pen og moderne 3-roms leilighet med romslig balkong på 7 kvm. Leiligheten har en god planløsning og holder en gjennomgående god standard og et moderne uttrykk. Sameiet er veldrevet med flotte fellesområder med hyggelige sittegrupper. Et perfekt sted for barnefamilier - Her vil det være enkelt å trives!

Leiligheten har også attraktiv beliggenhet i naturskjønne og barnevennlige omgivelser på Årvoll, ved foten av idylliske Lillomarka. Årvollskogen byr på en unik kombinasjon av ro og nærhet til naturen, med umiddelbar tilgang til marka og flotte turmuligheter året rundt.

For deg som ønsker det beste fra to verdener – naturnære omgivelser og enkel adkomst til sentrum – fremstår dette som et særdeles attraktivt valg. Her får du en bolig med god bokvalitet og ekte hverdagsidyll.

ENTRÈ
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Entreen har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

STUE MED UTGANG TIL BALKONG
Romslig og lys stue med plass til sofagruppe, spiseplass og tilhørende møbler. Dette rommet fremstår som romslig og åpent med store vindusflater – alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Overflatene er malt i en lys grønntone og det er er lagt flott parkett på gulv. Dette gir et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og detaljer - og skape ditt personlige drømmehjem.

Videre fra stuen er det utgang til en romslig balkong på 7 kvm. Her er det god plass til utemøbler, grill og beplanting. På vår- og sommerhalvåret blir balkongen som en forlengelse av stuen og innbyr til mer samvær og fine stunder med familie og venner.

KJØKKENLØSNING
Lys og moderne kjøkken med kjøkkeninnredning bestående av hvite, glatte fronter og benkeplate av eikefiner med sponkjerne og nedfelt oppvaskkum i stål. Det er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Et utmerket sted for den kokkeglade.

BADEROM
Flott baderom med varme i gulv og himling med malte plater. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbar glassdør. Det er også opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

HOVEDSOVEROM
Hovedsoverommet er av meget god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Rommet er malt i en dempet, behagelig tone. Videre er det montert en romslig garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass.

SOVEROM 2
Boligens andre soverom er også av god størrelse hvor det er plass til både seng og garderobe. Rommet passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alt etter ønske og behov!

ØVRIGE OPPBEVARINGSMULIGHETER
Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 kvm.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkhull.
Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2007.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Parkering
Det medfølger 1 parkeringsplass i felles oppvarmet garasjeanlegg, merket med nr. D33. Garasjeanlegget er oppvarmet og har direkte heisadkomst fra leiligheten. Parkeringsplassen har ikke montert ladeboks, men det er mulighet for å montere.

Det påløper månedlige felleskostnader for garasje og bod på totalt kr 516,-, fordelt på kr 481,- for garasje og kr 35,- for bod.

Det er anledning til å selge eller leie ut egen garasjeplass til beboere i de tre sameiene i Årvollskogen.

På baksiden av Årvollveien 60 er det etablert felles gjesteparkering for sameiene, som kan benyttes mot betaling. For øvrig er det gateparkering i henhold til gjeldende bestemmelser i området.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger
Bygningen ble bygget i 2007. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.
- Nylig bytte av lys/ledstriper.
- eElektro AS har fikset dimmere på soverom.
- Byttet ut to ventiler, til varmtvann og kaldtvann, i fordelerskap i leiligheten. Gjennomført av BAD & SÅNT AS.
- Lagt gulvplater på balkong.

Opplysninger gitt av eier på mail.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved installasjon av ny vaskemaskin i 2022 hadde vi vansker med å koble avløpsslange til avløpskobling. Rørleggermester Torstein Solli AS utbedret dette ved å montere en ekstra kobling/del til avløpet. Ekstra del/kobling blir stående i leiligheten. Det fremgår av

tidligere eiers egenerklæring at det kun har blitt utført arbeid på bad/våtrom av faglært. Firmanavn ukjent (før dem og vi overtok boligen). Utbedret etter vannlekkasje fra sprinkelanlegget i 2008.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det fremgår av tidligere eiers egenerklæring om spørsmål om det har blitt utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade: "Ja, kun av faglært. Firmanavn: Ukjent (håndtert av sameiet). Vedlikehold og maling av fasade sommeren 2020". I tillegg kjenner vi til at sprinkleranlegget i inngangen til garasjen ble reparert av rørlegger etter lekkasje i februar 2026.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Før salg planlegger vi å utbedre lys på begge soverom (de har en tendens til å blinke, og den ene dimmeren henger seg opp). Trolig holder det å bytte ut dimmerbryterne. Ved spørsmål om det er/har vært utført arbeid på elanlegget eller andre installasjoner oppgir tidligere eier i sin egenerklæring: "Ja, kun av faglært. Firmanavn: Ukjent (håndtert av sameiet). Utvidelse av varmtvannskapasitet for hele sameiet i 2018." Oppgir vider at antatt det foreligger samsvarserklæring, men ikke sjekket med sameiet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet ut to ventiler, til varmtvann og kaldtvann, i fordelerskap i leiligheten. Gjennomført av BAD & SÅNT AS. I tillegg opplyser tidligere eier: "Ja, kun av faglært. Firmanavn: Sprinklerteknikk AS. Sprinkel på soverommet ble flyttet for å kunne montere garderobeskap på kortvegg (gjort av tidligere eiere)."

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Tidligere eier opplyser: "Kjøkken er montert ved egeninnsats og vennetjenester av tidligere eier. I 2019
kom det vann ut på forsiden av vaskemaskin, dette ble reklamert på og utbedret av eleverandør (tidligere eier). I 2008 opplevde tidligere eiere at feil på sprinkleranlegget førte til en større lekkasje. Dette ble utbedret i sin helhet via sameiet forsikringsselskap." I tillegg byttet vi oppvaskmaskin på kjøkkenet i 2025. Oppvaskmaskinen ble montert av oss. Fronten på oppvaskmaskinen er teipet til oppvaskmaskinen da skruehull på fronten som tilhører kjøkkeninnredningt ikke passet med ny oppvaskmaskin. Vi byttet også ut led-lysene (de to nederste, under hyllen og skapet) på kjøkkenet i august 2026, da de sluttet å fungere. Byttet til tilsvarende modell, bare nyere, av samme merke (Philips Hue Flux). Tidligere eier oppgir at de byttet dimmer og lampe i stua i 2022. Vi byttet ut dimmerbryteren med en ny i august 2026, etter den hadde blitt ødelagt.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Beskriv: Ja, som beskrevet tidligere, hentet fra tidligere eiers egenerklæring: "Ja, kun av faglært. Firmanavn: ukjent (utført før vi overtok boligen). Utbedret etter vannlekkasje fra spinkelanlegget i 2008."

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja. Beskriv: Vet ikke om det skyldes dreneringen, men det har vært lekkasjer ned i garasjene ved svært mye regn som har berørt andre beboere, dette nær innkjøringen til garasjen. Har imidlertid aldri opplevd lekkasjer i vår bod. Tidligere eier oppgir også i sin egenerklæring av det har vært ingen lekkasjer ved 62-rekka som de vet om.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Beskriv: Se svar over: Det har vært lekkasjer ned i garasjene ved svært mye regn som har berørt andre beboere. Har imidlertid aldri opplevd lekkasjer i vår bod. Tidligere eier oppgir også i sin egenerklæring av det har vært ingen lekkasjer ved 62-rekka som de vet om.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Beskriv: Vi kjenner ikke til at det noen gang har vært skjeggkre i vår leilighet, men like etter vi flyttet inn, 5. desember 2022, ble det gjennomført skjeggkrebekjempelse i Årvollveien 52 A-H, 52 J-N, 52 P-X og 62 A-E. Fra salgsoppgaven da vi kjøpte fremgår det at det var blitt oppdaget skjeggkre i to leiligheter i Årvollskogen Boligsameie III (nr. 62C), men at det ikke har vært noe forekomst av skjeggkre i denne leiligheten eller øvrige leiligheter i samme oppgang (nr. 62B).

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja. Beskriv: Ringeklokken fra gang og leilighet har ikke fungert så lenge vi har bodd her. Har ikke vært plaget med dette da det har fungert helt fint å bare banke på. Ringeklokken fra inngang til blokk og leiligheten fungerer helt fint (åpner døren via en app).

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Beskriv: Ovnen på kjøkkenet kan noen ganger ikke reagere når vi skrur den på, men stort sett er ikke dette et problem og den
fungerer fint ellers. Døren til balkongen er litt hard, og vanskelig å få helt opp. Utvidet skruehull til den ene hyllen i garderobeskapet på soverommet, så den ene hyllen er litt skjør. Ellers vanlig slitasje på vegg og gulv. Er

i prosess å utbedre noe av dette før salg. I tillegg til lysene på soverommene som vi skal utbedre. Dersom skapet (med innebygd pult) på stuen skal medfølge leiligheten har denne noen smådefekter, men ikke noe som har hindret vårt bruk eller synes utvendig. Skapet er limt fast, og dersom det skal fjernes er det usikkert om dette kan medføre skade på malingen på veggen bak.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport da vi kjøpte i 2022. Aleksander Røv AS Takst og kontroll.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Av salgsoppgaven fra den gang vi kjøpte fremgår det: Primærrom: 70 kvm, Bruksareal: 70 kvm Rom som er P-rom: P-rom: Entre/gang, kjøkken stue, 2 soverom og bad. Alle rom inngår i P-rom. Tillegareal: Bod på ca. 5 kvm i garasjenalegget.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja. Beskriv: Har hørt det har vært en del prat om å bygge boliger på tomta mellom Årvollskogen og Parkeringen ved Grefsen/skibakken (på grøntarealet langs veien hvor vi kjører inn til garasjen). Ligger dog helt på på andre siden av Årvollskogen ift. vår leilighet.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2007.

Ytterdører: Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkhull. Balkongskyvedør med 2-lags press glass, prod. 2007.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: En balkong av betongkonstruksjoner på ca. 6,5 m², det er lagt trefliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 0,9 m.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG2
Ytterdører
Videre registreres det at balkongskyvedøren går tregt og krever økt kraft for å kunne åpnes tilstrekkelig.
Konsekvens/tiltak: Balkongskyvedøren bør justeres for at den skal fungere tilstrekkelig uten for mye makt til å åpne den.

Innvendig dør - bad
Det registeres svelling i nedre kant av døren til baderommet.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres lokal utbedring, men døren bør skiftes for å lukke avviket helt.

3. etasje - bad - Overflater, vegger og himling
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring eller skifting av fliser. Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

3. etasje - bad - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

3. etasje - bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og

manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

3. etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TGIU
3. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er utført hulltaking til tilstøtende rom ved soverom bak dusjhjørne. Det registreres oppbygning av stålstendere, noe som gjør at det ikke er mulig å utføre fuktsøk med piggelektrode. Hullet er derfor kun visuelt kontrollert.

Varmtvannsbereder/tank
Det er sentralanlegg for varmtvann.

Helse, miljø og sikkerhet
Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m". Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner
- Skap og kommode på barnerom
- TV

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9945 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 091,- pr. mnd.
Inkluderer: Telia TV/internett 529,-
Felleskostnader 3 046,05,-
Felleskostnader garasje og bod 516,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet varmtvann, forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, kabel-tv, ringeklokke, sparing til vedlikehold m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 417 614,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 670 456,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet

eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd er inkludert i felleskostnader og blir levert av Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Årvollskogen Boligsameie III, orgnr. 993088730

Om sameiet
Årvollskogen Boligsameie III består av 68 seksjoner på gnr. 86, bnr. 998 i Oslo. Sameiet ble opprettet i 2008. Tomten og bebyggelsen eies i fellesskap av seksjonseierne etter fastsatt sameiebrøk. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning.

Årvollskogen Boligsameie III består av 320 p-plasser, 310 boder og sykkelparkering.

Det er felles smørebod i sameiet, samt sykkelbod.

Videre har alle beboere tilgang til felles badstue. Denne er i etasjen under denne leiligheten. Før en går i badstuen skal det foretas grundig kroppsvask uten badetøy. Det er ikke tillatt å bruke utendørs fottøy i badstuen.

Det er ikke vedtatt nye store prosjekter på årsmøtet 2026, men sameiet har løpende oppfølging av vedlikehold.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameie.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen lån registrert på selskap.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 23 625,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2026 viste et overskudd på kr. 861 941,-. I 2027 er det budsjettert med et overskudd på kr. 191 555,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 1281268

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 509 kvm (Eiertomt)
Beboerne i Årvollskogen disponerer et stort og svært flott opparbeidet felles parkområde med plenarealer, beplantning, idyllisk vannspeil, sittegrupper og lekeplass. De asfalterte internveiene er bilfrie og egner seg godt for barn som skal lære å sykle eller bruke sparkesykkel. Parkområdet legger til rette for et aktivt og sosialt nærmiljø, med gode muligheter for både lek og hyggelige sammenkomster for små og store.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bo godt og rolig i Årvollveien 62B - en sjelden sjanse i Årvollskogen.

Årvollskogen ligger øverst på Årvoll med idylliske Lillomarka som nærmeste nabo, og kun 10 km fra Oslo sentrum - perfekt for deg som liker skog og mark. Fra dette sameiet kan man spenne på seg skiene utenfor leiligheten og gå rett ut i marka.

Boligkomplekset Årvollskogen har fått mye positiv omtale for både utforming og arkitektur. Oslo Plan- og Bygningsetat har også trukket fram boligkomplekset som eksempel på vellykkede boligprosjekter.

Dette er et attraktivt, populært og barnevennlig boligområde med lysløyper, badeplasser og flotte turmuligheter sommer som vinter. Fra leiligheten har du et flott utgangspunkt for korte eller lengre turer, f.eks. Linderudkollen, Trollvann, Lilloseter og Sinober. Linderud langrennsarena er oppgradert med nye løyper, snøkanoner og akebakker som er koblet sammen med lysløypenettet. For deg som er glad i litt action, finner du slalåmbakke i Grefsenkleiva kun en kort spasertur unna. Årvoll og Lillomarka er også perfekt for deg som er glad i terrengsykling!

Det er både skoler og barnehager i området, det finnes også barnehage i Årvollskogen. Flere butikker/kaffebar på Tonsenhagen torg og Årvoll nærsenter, samt utvidede Linderud senter. Årvoll gård med diverse aktiviteter for både unge og gamle ligger også i nærområdet. Kort vei er det også til Linderud senter, som dekker de aller fleste behov.

I midten av Årvollskogen er det et stort felles parkanlegg med store grøntarealer, lekeapparater, benker og asfalterte gangveier. Bilfritt og trygt lekemiljø for de yngste!

Forøvrig kort avstand til god busskommunikasjon ned til sentrum med hyppige avganger hele døgnet.

Offentlig kommunikasjon
Norges mest trafikkerte busslinje – linje 31 (Grorud-Tonsenhagen-Fornebu-Snarøya) går forbi de to nærmeste stoppestedene som er "Stig" og "Tonsenhagen Torg". Fra disse stoppestedene har man god forbindelse ned i Groruddalen til blant annet Alna Senteret og Linderud Senteret. Man har også gode forbindelser til Majorstuen, Grünerløkka, Ila, St. Hans haugen, Nationaltheatret, Grefsen Stasjon, Lysaker, Skøyen m.m.

Skoler og barnehager
Skytterbanen FUS barnehage er en ny barnehage på Årvoll i bydel Bjerke med skogen og Lillomarka som nærmeste nabo.

Årvollskogen Barnehage holder til i Årvollskogens første byggetrinn. Barnehagen er med i samordnet opptak gjennom bydelen og søknad rettes til bydelen som normalt. Beboere i Årvollskogen Sameie har ikke fortrinnsrett i barnehagen.

Se Bydel Bjerke sine hjemmesider for mer informasjon om offentlige og private barnehager i området.

Se vedlagt nabolagsprofil for ytterligere info.
Boligen sokner til Tonsenhagen skole. Elever går videre til Vollebekk skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.10.2011.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan S-3936. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:

Østreheimsveien 28 A - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 202003584 - Reguleringssak
Mottatt sak: 27.02.2020, Avsluttet: 09.04.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06862
Status: Saken er avsluttet
Tiltaket omfatter en videreutvikling av eiendommen i samsvar med gjeldende og foreslått regulering. Planarbeidet har vært gjennom offentlig ettersyn, og

innkomne merknader er vurdert og innarbeidet i et revidert planforslag. Formålet er å tilrettelegge for en hensiktsmessig utnyttelse av tomten, samtidig som hensyn til omgivelser, naboer og infrastruktur ivaretas.

Grefsenkollen og Trollvann - Planforslag til offentlig ettersyn - Utvidelse av alpinanlegg med nye løyper og nybygg - Konsekvensutredning
Saksnummer: 201802070 - Reguleringssak
Mottatt sak: 08.02.2018
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06926
Status: Saken er avsluttet
Saken gjelder et reguleringsforslag for Grefsenkollen og Trollvann, lagt ut til offentlig ettersyn, som omfatter utvidelse av alpinanlegget med nye løyper og ny bebyggelse. Tiltaket er konsekvensutredet med vurdering av blant annet naturmiljø, friluftsliv, landskap og trafikk.

Pågående byggesaker:

Årvollveien 71 - oppføring av enebolig
Saksnummer: 202508135

Årvollveien 71 - flomsikring
Saksnummer: 202514026

Konsesjon
Kjøp av eiendommen (garasjeplassen) er konsesjonspliktig. Det er ikke priskontroll på eiendommen.

Kjøper må søke om konsesjon (grønt skjema) hos kommunen og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr. Kjøper bærer risikoen for at konsesjonen blir gitt. Dersom konsesjon nektes må kjøper overta eiendommen, for så å videreselge den for egen regning og risiko.

Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/86/998/15:
08.01.2007 - Dokumentnr: 112754 - Bruksrett
Bruksrett
Uteoppholdsareal
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:998
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2026 - Dokumentnr: 998269 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.06.2008 - Dokumentnr: 503386 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/6472

26.03.2015 - Dokumentnr: 274648 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:86 Bnr:1008
Bestemmelse om felles bruk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og

andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil

eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast

kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 121 975,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. september 2026

Ansvarlig megler
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler
Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Årvollveien 62B

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 147 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Årvoll skole (1-10 kl.)	**16 min**
818 elever, 40 klasser	1.3 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	**18 min**
525 elever, 23 klasser	1.4 km
Bjerke videregående skole	**6 min**
464 elever	2.6 km
Kuben videregående skole	**9 min**

Ladepunkt for el-bil

Selvbyggerveien 133 - 10893	**5 min**
Selvbyggerveien 133 - 10891	**5 min**

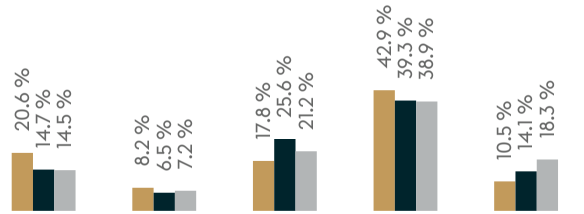
Offentlig transport

Stig	**9 min**
Linje 25, 31	0.8 km
Linderud	**5 min**
Linje 4, 5	2.6 km
Sinsenkrysset	**6 min**
Linje 12, 17	3.1 km
Grefsen stasjon	**8 min**
Linje RE30, R31	4.3 km
Oslo S	**14 min**
Totalt 24 ulike linjer	6.7 km

Barnehager

Årvollskogen barnehage (0-5 år...	**2 min**
63 barn	0.2 km
Skauen barnehage (1-5 år)	**7 min**
18 barn	0.6 km
Kilden barnehage (1-5 år)	**7 min**
150 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årvollskogen	2 464	1 105
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Disen 5er kunstgressbane	7 min
Årvolldammen nærmiljøanlegg	9 min
EVO Årvoll	13 min
Fitness24Seven Bjerke	19 min

«Bor her og elsker det!!!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Årvollveien 62B , 0590 OSLO

OSLO kommune

gnr. 86, bnr. 998, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1775 **Referansenummer:** OA9116

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2007. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Nylig bytte av lys/ledstriper.
- eElektro AS har fikset dimmere på soverom.
- Byttet fastlåst knott til varmtvannstank av fagfolk.
- Lagt gulvplater på balkong.
- Eier har montert dørpumpe på ytterdøren.

Opplysninger gitt av eier på mail.

Selveierleilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

En sydvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 6,5m², det er lagt trefliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 0,9 m.

Boligblokk bygget i 2007. Bygningen er trolig fundamentert med stål- og/eller betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig kledd med fasadeplater e.l. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater, betong og fliser ved kjøkken. Gulv med 3-stavs parkett.

- Det registeres enkelte hull og griper i gulvet ved entreen, dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser og naturstein i dusjsonen, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med eikefiner med sponkjerne og nedfelt oppvaskkum i stål. Integrert med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

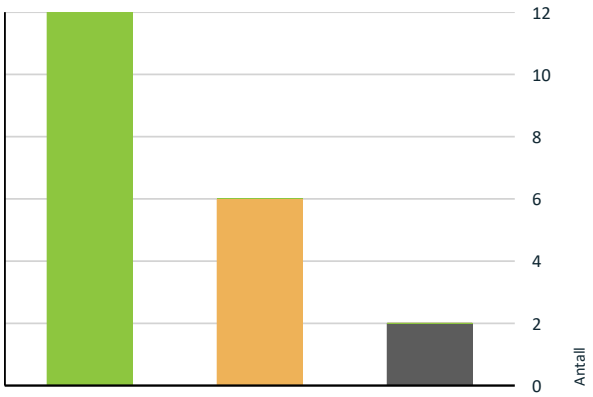
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Innvendig dør - bad	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".	Gå til side
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2007

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongskyvedør med 2-lags press glass, prod. 2007.

Vurdering av avvik:

• Videre registreres det at balkongskyvedøren går tregt og krever økt kraft for å kunne åpnes tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

• Balkongskyvedøren bør justeres for at den skal fungere tilstrekkelig uten for mye makt til å åpne den.

TG 1 Entredør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkhull.

- Eier har remontert dørpumpe.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

En sydvetvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 6,5 m², det er lagt trefliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 0,9 m.

Vurdering av avvik:

• Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2007. Bygningen er trolig fundamentert med stål- og/eller betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig kledd med fasadeplater e.l. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater, betong og fliser ved kjøkken. Gulv med 3-stavs parkett.

- Det registeres enkelte hull og griper i gulvet ved entreen, dette anses som mindre avvik.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

TG 2 Innvendig dør - bad

Beskrivelse

Glatt innerdør til bad.

Vurdering av avvik:
• Det registeres svelling i nedre kant av døren til baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres lokal utbedring, men døren bør skiftes for å lukke avviket helt.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det har vært registrert skjeggkre i blokken, men ikke i denne seksjonen. Skadedyrfirma håndterte problemet i 2022. Det er ikke observert skjeggkre her

verken før eller etter dette opplyser eier.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser og naturstein i dusjsonen, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
- Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring eller skifting av fliser.
- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.
- Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

- Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og naturstein i dusjsonen, elektrisk gulvvarme. Det er målt 15 mm fall mot sluk innenfor 2 m, og nedsenk på 10 mm. I dusjenes nedslagsfelt er det målt 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbar glassdør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking til tilstøtende rom ved soverom bak dusjhjørne. Det registreres oppbygning av stålstendere, noe som gjør at det ikke er mulig å utføre fuktsøk med piggelektrode. Hullet er derfor kun visuelt kontrollert.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med eikefiner med sponkjerne og nedfelt oppvaskkum i stål. Integrert med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmtvann.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999, og anlegget ble installert eller totalt rehabilitert i 2007.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

- Eier har etter befaring hatt besøk av elektriker som har fikset dimmere på begge soverom. Dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

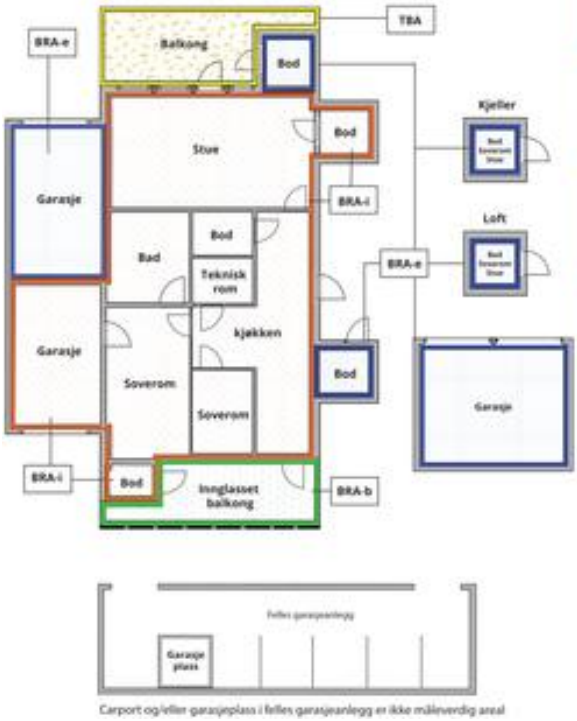
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	70			70	7
Kjeller		5		5	
SUM	**70**	**5**			**7**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5 m².
- En biloppstillingsplass i kjeller merket med D-33.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Anders Røren	Takstingeniør
	Camilla Ertresvåg Brevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	86	998		15	3508.82 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Årvollveien 62B, 0590 OSLO

Hjemmelshaver
Camilla Brevik Ertresvåg og Olav Brevik Ertresvåg

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Årvollskogen Boligsameie III	70 / 6472	Obos Eiendomsforvaltning AS	993088730

Felles formue
Kr. 23 625 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	1281268			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.09.2026	
2	06.09.2026	
3	07.09.2026	
4	07.09.2026	
5	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Olav Ertresvåg Brevik	9578-5993-4-2157213	2026-09-01 21:33:34
Camilla Ertresvåg	9578-5998-4-2375294	2026-09-01 22:19:52

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. sep. 2026

Oppdragsnummer
20-0433/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Årvollveien 62B, 0590 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Olav Ertresvåg Brevik, Camilla Ertresvåg Brevik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1261286
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved installasjon av ny vaskemaskin i 2022 hadde vi vansker med å koble avløpsslange til avløpskobling. Rørleggermester Torstein Solli AS utbedret dette ved å montere en ekstra kobling/del til avløpet. Ekstra del/kobling blir stående i leiligheten. Det fremgår av tidligere eiers egenerklæring at det kun har blitt utført arbeid på bad /våtrom av faglært. Firmanavn ukjent (før dem og vi overtok boligen). Utbedret etter vannlekkasje fra sprinkelanlegget i 2008.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det fremgår av tidligere eiers egenerklæring om spørsmål om det har blitt utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade: "Ja, kun av faglært. Firmanavn: Ukjent (håndtert av sameiet). Vedlikehold og maling av fasade sommeren 2020". I tillegg kjenner vi til at sprinkleranlegget i inngangen til garasjen ble reparert av rørlegger etter lekkasje i februar 2026.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Før salg planlegger vi å utbedre lys på begge soverom (de har en tendens til å blinke, og den ene dimmeren henger seg opp). Trolig holder det å bytte ut dimmerbryterne. Ved spørsmål om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner oppgir tidligere eier i sin egenerklæring: "Ja, kun av faglært. Firmanavn: Ukjent (håndtert av sameiet). Utvidelse av varmtvannskapasitet for hele sameiet i 2018." Oppgir vider at antatt det foreligger samsvarserklæring, men ikke sjekket med sameiet.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet ut to ventiler, til varmtvann og kaldtvann, i fordelerskap i leiligheten. Gjennomført av BAD & SÅNT AS. I tillegg opplyser tidligere eier: "Ja, kun av faglært. Firmanavn: Sprinklerteknikk AS. Sprinkel på soverommet ble flyttet for å kunne montere garderobeskap på kortvegg (gjort av tidligere eiere)."

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier opplyser: "Kjøkken er montert ved egeninnsats og vennetjenester av tidligere eier. I 2019 kom det vann ut på forsiden av vaskemaskin, dette ble reklamert på og utbedret av eleverandør (tidligere eier). I 2008 opplevde tidligere eiere at feil på sprinkleranlegget førte til en større lekkasje. Dette ble utbedret i sin helhet via sameiet forsikringsselskap." I tillegg byttet vi oppvaskmaskin på kjøkkenet i 2025. Oppvaskmaskinen ble montert av oss. Fronten på oppvaskmaskinen er teipet til oppvaskmaskinen da skruehull på fronten som tilhører kjøkkeninnredningt ikke passet med ny oppvaskmaskin. Vi byttet også ut led-lysene (de to nederste, under hyllen og skapet) på kjøkkenet i august 2026, da de sluttet å fungere. Byttet til tilsvarende modell, bare nyere, av samme merke (Philips Hue Flux). Tidligere eier oppgir at de byttet dimmer og lampe i stua i 2022. Vi byttet ut dimmerbryteren med en ny i august 2026, etter den hadde blitt ødelagt.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Ja, som beskrevet tidligere, hentet fra tidligere eiers egenerklæring: "Ja, kun av faglært. Firmanavn: ukjent (utført før vi overtok boligen). Utbedret etter vannlekkasje fra spinkelanlegget i 2008."

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Vet ikke om det skyldes dreneringen, men det har vært lekkasjer ned i garasjene ved svært mye regn som har berørt andre beboere, dette nær innkjøringen til garasjen. Har imidlertid aldri opplevd lekkasjer i vår bod. Tidligere eier oppgir også i sin egenerklæring av det har vært ingen lekkasjer ved 62-rekka som de vet om.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Se svar over: Det har vært lekkasjer ned i garasjene ved svært mye regn som har berørt andre beboere. Har imidlertid aldri opplevd lekkasjer i vår bod. Tidligere eier oppgir også i sin egenerklæring av det har vært ingen lekkasjer ved 62-rekka som de vet om.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Vi kjenner ikke til at det noen gang har vært skjeggkre i vår leilighet, men like etter vi flyttet inn, 5. desember 2022, ble det gjennomført skjeggkrebekjempelse i Årvollveien 52 A-H, 52 J-N, 52 P-X og 62 A-E. Fra salgsoppgaven da vi kjøpte fremgår det at det var blitt oppdaget skjeggkre i to leiligheter i Årvollskogen Boligsameie III (nr. 62C), men at det ikke har vært noe forekomst av skjeggkre i denne leiligheten eller øvrige leiligheter i samme oppgang (nr. 62B).

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Ringeklokken fra gang og leilighet har ikke fungert så lenge vi har bodd her. Har ikke vært plaget med dette da det har fungert helt fint å bare banke på. Ringeklokken fra inngang til blokk og leiligheten fungerer helt fint (åpner døren via en app).

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Ovnen på kjøkkenet kan noen ganger ikke reagere når vi skrur den på, men stort sett er ikke dette et problem og den fungerer fint ellers. Døren til balkongen er litt hard, og vanskelig å få helt opp. Utvidet skruehull til den ene hyllen i garderobeskapet på soverommet, så den ene hyllen er litt skjør. Ellers vanlig slitasje på vegg og gulv. Er i prosess å utbedre noe av dette før salg. I tillegg til lysene på soverommene som vi skal utbedre. Dersom skapet (med innebygd pult) på stuen skal medfølge leiligheten har denne noen smådefekter, men ikke noe som har hindret vårt bruk eller synes utvendig. Skapet er limt fast, og dersom det skal fjernes er det usikkert om dette kan medføre skade på malingen på veggen bak.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport da vi kjøpte i 2022. Aleksander Røv AS Takst og kontroll.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Av salgsoppgaven fra den gang vi kjøpte fremgår det: Primærrom: 70 kvm, Bruksareal: 70 kvm Rom som er P-rom: P-rom: Entre/gang, kjøkken stue, 2 soverom og bad. Alle rom inngår i P-rom. Tillegareal: Bod på ca. 5 kvm i garasjenalegget.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Har hørt det har vært en del prat om å bygge boliger på tomta mellom Årvollskogen og Parkeringen ved Grefsen /skibakken (på grøntarealet langs veien hvor vi kjører inn til garasjen). Ligger dog helt på på andre siden av Årvollskogen ift. vår leilighet.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0433/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Camilla Ertresvåg	**2026-09-01**	**Olav Ertresvåg Brevik**	**2026-09-01**

Identifikasjon

Camilla Ertresvåg

Identifikasjon

Olav Ertresvåg Brevik

Signicat

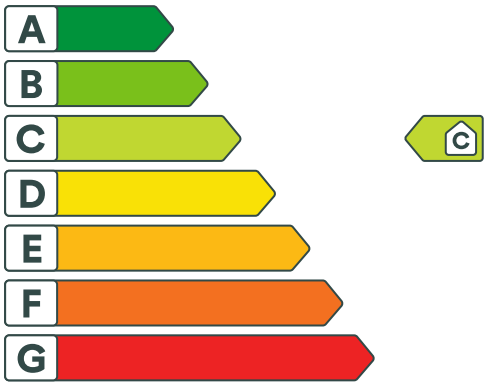
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Årvollveien 62B, 0590 OSLO	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342990**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81724415**
Gårdsnummer **86**	Bruksnummer **998**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
143,10

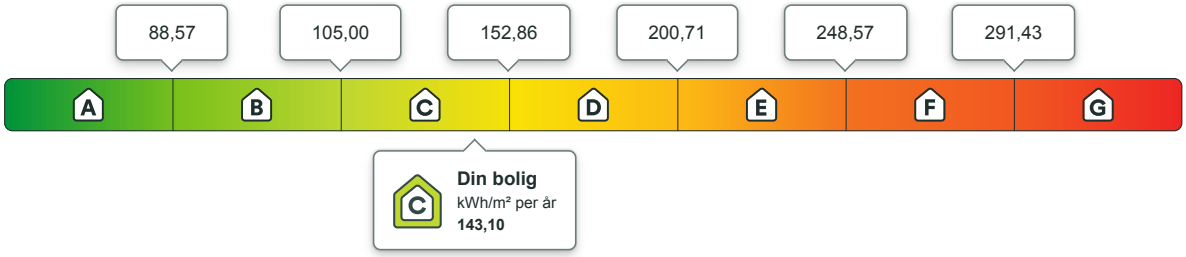
Årvollveien 62B, 0590 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 017,05	**143,10**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Årvollveien 62B, 0590 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Årvollveien 62B, 0590 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Mathilde Louise Skavås
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0433/26 . Vår ref.: 5842-1-15 Dato: 01.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Årvollskogen Boligsameie Iii
Organisasjonsnr:	993088730
Seksjonseier:	Brevik, Olav Ertresvåg
Medeier:	Brevik, Camilla Ertresvåg
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Årvollveien 62 B, 0590 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	86
Bnr.	998

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1281268.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De fleste seksjonseiere har en garasje og en bod i Sameiet Årvollskogen Garasjeanlegg, som kan selges sammen med boligen eller internt i de tre sameiene Årvollskogen. Felleskostnader for bod og garasje kommer i tillegg til felleskostnadene for leiligheten. Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. (20/7050 for garasje og 2/7050 for bod av gnr 386 bnr 1 i Oslo). Jfr. garasjelagets vedtekter og ordensregler. Det påløper adminkostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Garasje eiere har fått tildelt 2 kort. ved oppstart av garasje-systemet. Ved salg er megler og selger ansvarlig for kortene blir levert til kjøper. 21 seksjonseiere har bod i 1.etg. De bodene er tinglyst som tilleggsdel til boligseksjonen. Epost garasjeanlegget er : arvollskogengarasje@styrerommet.no 14 dager styregodkjennelse som sendes til Styrets mailadresse: arvollskogen3@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 575,05,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Telia TV/internett	529,00	
Felleskostnader	3 046,05	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	258,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	23 625,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Simon Mazarino pr. e-post: simon.mazarino@obos.no eller telefon: 22 98 14 86.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kari Janne Brekke, e-post: arvollskogen3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDENSREGLER FOR ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE III

Vedtatt på sameiermøte 24.03.2010

INNLEDNING

For å sikre beboernes trivsel i Årvollskogen er det utarbeidet husordensregler som retningslinjer for et hyggelig felleskap. Styret i Årvollskogen boligsameie III henstiller beboere til å følge disse.

Hver sameier kan bli erstatningspliktig for skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene.

Reglene gjelder for bruk av eiendommens fellesanlegg og den enkelte seksjon. Husordensreglene er organisert etter:

1. Fellesarealer - § 1-3
2. Oppgangene - § 4-8
3. Leilighetene - § 8-21

FELLESAREALER

§ 1 Ingen kjøring i Parken/indre gårdsrom

Kjøring i parken er kun tillatt ved flytting og annen nyttetransport. Slik kjøring må foregå i gangfart. Slå av motor under av/pålessing. Nøkkel til bom inntil parken kan bestilles via styret (se hjemmeside). Det er ikke tillatt å parkere på grøntareal.

§ 2 Bruk av park/indre gårdsrom

Bruk av Parken og øvrige friområder tilhørende Årvollskogen Boligsameie 1,2 og 3 skal skje i tråd med regler kommunisert via de respektive sameiene sine nettsider, samt skilt montert på de nevnte områder. Styrene i de 3 sameiene forbeholder seg retten til å påse at reglene blir fulgt og innehar myndighet til å håndheve uten krav om varsling.

Det skal være ro i park/indre gårdsrom mellom klokken 23:00-07:00.

Leiligheter som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område angitt av situasjonsplan (kart). Hekk/beplanting skal ikke være til sjenanse for naboene.

§ 3 Husholdningsavfall

Kun husholdningsavfall (hvit pose), matavfall (grønn pose) og plast (blå pose) kan kastes i søppelbeholderne. All søppel skal pakkes inn, slik at lukt og tilgrising ikke oppstår. Papp og papir kastes i egne beholdere. Dersom beholderen er full, vennligst finn annen ledig beholder.

Det skal ikke under noen omstendigheter hensettes avfall ved søppelbeholderne. *Det gjelder også avfall som er for stort for søppelbeholderne.*

Spesialavfall og større avfall må håndteres av beboeren selv. Tips: Spesialavfall leveres gratis på Brobekk gjenbruksstasjon.

Styret bestiller egne containere for bortkjøring av avfall i forbindelse med dugnader etc.

OPPGANGER

§ 4 Ytterdører
Utgangsdørene til oppganger og garasjer skal til enhver tid være låst. Hver seksjon har fått overlevert 3 sett med nøkler og er til enhver tid ansvarlig for disse. Eventuelle ekstra kopier av nøkler kan bestilles via styret (se hjemmeside).

§ 5 Skilting av ringeklokke og postkasse
Skilting av ringeklokke skal skje ved bestilling av godkjente skilt gjennom styret (se hjemmeside). Skilting av postkasser skjer for egen regning, men styret er behjelpelig med hvor disse bestilles (se hjemmeisde).

§ 6 Opphold/lek
Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt. Røyking i fellesrom og oppgang er ikke tillatt.

§ 7 Ingen oppbevaring i oppgangene
Personlig eiendeler, annet enn barnevogner til daglig bruk, skal ikke oppbevares i oppgangene av hensyn til orden, renhold og brannforskrifter. Personlige eiendeler vil bli fjernet uten forvarsel av vaktmester og/eller styret.

Også barnevogner som er til direkte hinder for rømningsveier ved brann vil bli fjernet.

§ 8 Vask
Trappevask og vask av fellesarealer utføres av rengjøringsfirma.

LEILIGHETENE

§ 9 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd i parken/indre gårdsrom.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Det henstilles til at ekskrementer etter dyret også fjernes på Årvollskogens nærliggende områder. Lufting av hund skal ikke foregå inne i parken/indre gårdsrom.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 10 Grilling
Grilling er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill.

§ 10 Fyrverkeri
Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt i indre gårdsrom og på balkonger.

§ 11 Antenner
Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne eller andre antenner.

§ 12 Brannsikringsutstyr
I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

§ 13 Ro i leiligheten
Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Dette gjelder også balkonger/terrasser. For øvrig må det tas alminnelige hensyn til naboer.

Det oppfordres til å varsle naboer innen rimelig tid om sosiale arrangementer.

Byggestøy, vedlikeholdsarbeid, boring etc. kan kun foregå mellom klokken 08:00 og 20:00 i ukedager og mellom klokken 10.00 og 18:00 på lørdager. Ingen slik støy tillates på søndager og helligdager.

Sang- eller musikkundervisning i leilighetene er ikke tillatt.

§ 14 Sikkerhet på balkongene
Balkongene har overheng over andre balkonger, hager og felles utearealer. Blomsterkasser må henges på innsiden av rekkverk. Ved vanning av blomster, vask av balkonggulv og lignende, påse at det ikke renner fra balkongen til naboene under. Det er ikke tillatt å lufte, riste matter/dyner eller tilsvarende fra balkonger. Utvis stor forsiktighet ved eventuell snømåking.

Hensetting og oppbevaring av større gjenstander, som eksempelvis kjøleskap og tørkeskap, på terrasse og balkong er ikke tillatt.

Vis hensyn til naboer ved bruk av balkong/terrasser.

§ 15 Fasade
Det skal ikke forekomme noen endring av byggets ytre utseende, som påbygging mv. Dette må på forhånd godkjennes av styret.

Det finnes felles retningslinjer for oppsetting av solskjerming, levegger, platting og maling.

Ta kontakt med styret for retningslinjer.

§ 16 Tekniske installasjoner

<u>Støydempende gummimatter</u>
Leilighetene er levert med støydempende matter. Ved skifte av gulv skal det legges minimum 8 mm isoleringsplater eller tilsvarende, med tilsvarende støyreduserende effekt.

Ventilasjon
Det er ikke tillatt å gjøre endringer i ventilasjonsanlegget som medfører redusert avtrekk, økt støy eller andre ulemper for naboene, *herunder er det ikke er tillatt å installere ventilasjonshette med egen motor/vifte.*
VVS-installasjoner
Beboerne må sørge for at avløpsrør ikke tilstoppes.

Meldeplikt
Ved vesentlige skader eller mangler, plikter sameier å melde fra til styret. Dette skal skje uten ugrunnet opphold.

Ansvar ved skader
Sameierne må erstatte all skade på eiendommen, som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameierne har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen. Ved vesentlige skader i egen leilighet/eiendom, og som også berører annen leilighet, skal styret varsles om hendelsen.

Ved vesentlige skader, feil eller mangler på leiligheten/eiendommen, skal disse utbedres av fagfolk. Opprettinger skal skje uten ugrunnet opphold.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – telefon 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 og e-post: Forsikring@obos.no. Oppfølging av forsikringstaker vil bli gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

§ 17 Utleie
Utleie skal meldes til styret og OBOS Eiendomsforvaltning for registrering så fort avtale om utleie er gjort. Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboerne. Dette gjelder også deltagelse på dugnader. Utleier er ansvarlig for at leietaker får kopi av vedtekter, husordens- og badstueregler og at regelverket blir fulgt.

Annen informasjon

Beskjeder fra styret
Styret oppfordrer beboerne om å følge med på styrets informasjonskanaler: hjemmesiden (http://sameie3.wordpress.com), oppslagstavler og eventuelle andre informasjonskanaler.

Ordensregler for Badstuen i Årvollskogen Boligsameie

Bygger på Forskrift for badeanlegg, bassengbad og badstu m.v., av 13. juni 1996.

Vedtatt på sameiermøte 24.03.2010

1.
Før en går i badstuen skal det foretas grundig kroppsvask uten badetøy. Det er ikke tillatt å bruke utendørs fottøy i badstuen.

2.
Personer som har smittsomme sykdommer, åpne sår eller bandasjer har ikke adgang til badstue.

3.
Det er forbudt med snus og tyggegummi i badstuen.

4.
All røyking eller andre rusmidler er forbudt, synlige berusede personer har ingen adgang.

5.
Barn under 16 år skal være i følge med voksne. Badstuen er stilleområde og ingen varmestue eller lekeplass.

6.
Badstuen kan bare brukes i tiden 07.00 - 23.00.

7.
Ta hensyn til de andre beboerne. Brukere skal opptre hensynsfullt, unngå skader på rom og utstyr, samt unngå unødig støy.

8.
Enhver er ansvarlig for opprydding, samt påse at ovner og lys er slukket, at vannkraner er stengt og at døren er forsvarlig låst når man forlater badstuen som sistemann.

9.
Overtredelser av ovennevnte punkter kan resultere i at badstuen stenges for kortere eller lengre tid.

10.
Enhver bruker er ansvarlig for å melde eventuelle skader til sameiets styre. Sameiet kan kreve økonomisk erstatning av den som har forårsaket skaden.

V E D T E K T E R

for

ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE III
Org.nr. 993088730

Sist endret på ordinært
sameiermøte 7.3.2019

1. Innledende

bestemmelse 1-1 Navn

og opprettelse

Sameiets navn er Årvollskogen Boligsameie III. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20. juni 2008.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 68 boligseksjoner på eiendommen gnr. 86, bnr. 998 i Oslo kommune.

(2) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(3) Eiendommen gnr. 86, bnr. 998, Oslo, ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i.

(4) Formålet med Årvollskogen Boligsameie III er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg og ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

1-3 Sameiebrøk

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk i henhold til begjæring om seksjonering, datert 17. juli 2007.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

(3) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(4) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig,

og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Dersom en sameierdriver virksomhet, eller iverksetter tiltak som medfører særlige forhøyede fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at sameieren skal bære den aktuelle forhøyelsen. Slikt vedtak kan fattes med alminnelig flertall. Før slike saker behandles skal innstilling foreligge fra styret.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som

fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten

(utkastelse) 6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem medlemmer. Det kan velges inntil fem varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører. Protokollen skal være alminnelig tilgjengelig for sameierne.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre

seksjonseieres bekostning.

(3) Styret kan ikke, uten at åsmøtet med minst 2/3-deler av de avgitte stemmene har samtykket, gjøre vedtak om:

- Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgitenes størrelse, anses som vesentlige
- Tilføyelse eller endring av vedtektene

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med på samme måte som ordinært årsmøte. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

8-11.1 et søksmål mot en selv eller ens nærstående
8-11.2 ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
8-11.3 et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

8-11.4 pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og

forsikring 9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Særlige bestemmelser

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og /eller biloppstillingsplass til noen som ikke er seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å delta i de fellesaktiviteter somsameiet måtte foreslå, eller bidra til at fellestiltak lar seg gjennomføre – herunder ivareta vedlikehold av felles lekeplass, felles postkassestativ, felles standplass for søppelcontainere, deltakelse på dugnader på fellesanlegg mv.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ÅRVOLLSKOGEN GARASJEANLEGG
Vedtatt på konstituerende sameiermøte 13.12.2007
Endret på ordinært sameiermøte 16.06.09

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Årvollskogen Garasjeanlegg.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet eier og omfatter et parkerings- og bodanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen i Årvollveien 52-62 (bestående av Årvollskogen Boligsameie I, II og III, heretter "Boligsameiene"), betegnet som gnr. 386, bnr. 1, beliggende i Oslo kommune.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av 7.050 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger:

320 parkeringsplasser for bil, hver utgjørende 20/7050, til sammen	6400/7050
304 små boder, hver utgjørende 2/7050, til sammen	608/7050
6 store boder, hver utgjørende 4/7050, til sammen	24/7050
1 sykkelparkeringsareal, tilsammen	18/7050
Til sammen	7050/7050

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et parkerings- og bodanlegg) for bebyggelsen innenfor området Årvollveien 52-62 i Oslo kommune til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av anlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte anleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. §12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

For hver sameieandel skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass og/eller bod i anlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i bebyggelsen i Årvollskogen-prosjektet, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass eller bod sammen med eierseksjon knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass og bod iht. § 6 under.

Sameierene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

En sameieandel med rett til parkeringsplass eller bod i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass eller bod i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass eller bod på en plass med samme nummer.

En sameieandel med rett til parkeringsplass eller bod kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon i et av Boligsameiene ikke overføres til andre enn eiere av eierseksjoner i Årvollskogen Boligsameie I – II (ÅB I – III).

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass eller bod overdrar sin eierseksjon og flytter fra Årvollveien 52-62 uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen som er seksjonseier i ÅB I – III.

En parkeringsplass eller bod i anlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn til beboere i ÅB I – III.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut sammen med innkallingen til ordinært sameiermøte til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken.. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene. På ordinært sameiermøte 2008 kan vedtektene likevel endres med simpelt flertall,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 3 varamedlemmer. Disse skal velges av sameiermøtet.

Det skal være 1 medlem og 1 varamedlem fra henholdsvis Årvollskogen Boligsameie I, II og III. Det er de respektive boligsameiene som skal foreslå kandidater til verv i sameiet.

Styremedlemmene velges for 2 år, og varmedlemmer for 1 år.
Styret velger styreleder i sin midte med varighet 1 år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige ett år.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når minst to av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Vedtak kan ikke fattes ved stemmelikhet. Dersom et medlem frafaller, rykker varamedlemmet fra samme sameie opp som fullverdig medlem.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret har fullmakt til å reklamere på vegne av flere av sameierne.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre sanksjoner overfor de sameiere som ikke følger vedtekter eller ordensreglementet.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader dekkes av sameierne etter eierandel i sameiet.

Dette gjelder utgifter til blant annet:
a) eiendomsforsikring, jf §17
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e) vaktmesterrom
f) renhold av fellesarealer
g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

2. Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameierandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier / beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie / borettslag på Årvollskogen fra utbygger.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av 1/12 av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at den samlede årlige innbetaling med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Videoovervåkning

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

ooOoo

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5842
ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE III

Velkommen til årsmøte i ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE III

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. mars kl. 18:00 og lukker 24. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5842

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE III

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Esben Myhre er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Klas Torkill Birkedal og Terje Vilno er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 5842 Årvollskogen Boligsameie lii.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kari Janne Brekke

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Hefre

  Jeg har vært med i styret i sameie 2 tidligere i to perioder og har således en del erfaring. Jeg vil jobbe for å skape tettere bånd mellom sameiene og lære av hverandre.

ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE III
ORG.NR. 993088730, KLIENTNR. 5842

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 769 015	3 606 840	3 607 000	3 767 720
Andre inntekter	3	187 651	99 348	0	45 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 956 666**	**3 706 188**	**3 607 000**	**3 812 720**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-13 800	-14 575	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-133 653	-127 548	-137 000	-143 165
Konsulenthonorar		-14 760	-5 955	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-478 013	-1 182 554	-432 000	-437 310
Forsikringer		-229 975	-210 101	-252 000	-282 240
Kommunale avgifter	8	-944 464	-988 930	-1 133 000	-1 140 000
Garasjer	9	-58 018	-99 041	0	0
Energi/fyring	10	-396 946	-484 820	-700 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-407 781	-381 056	-416 000	-428 480
Andre driftskostnader	11	-270 019	-308 858	-266 000	-271 610
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 118 579**	**-3 974 587**	**-3 554 000**	**-3 621 165**
DRIFTSRESULTAT		**838 088**	**-268 399**	**53 000**	**191 555**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	23 863	27 824	0	0
Finanskostnader	13	-10	-138	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**23 853**	**27 686**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**861 941**	**-240 713**	**53 000**	**191 555**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-240 713
Til opptjent egenkapital:	861 941	0

Document ID 09222115557570224172 Signed EM, TV, KTB

ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE III
ORG.NR. 993088730, KLIENTNR. 5842

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		339	3 791
Forskuddsbetalte kostnader		136 678	116 508
Driftskonto OBOS-banken		2 054 092	1 386 474
Sparekonto OBOS-banken		543 275	524 965
SUM OMLØPSMIDLER		**2 734 384**	**2 031 739**
SUM EIENDELER		**2 734 384**	**2 031 739**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 184 330	1 322 389
SUM EGENKAPITAL		**2 184 330**	**1 322 389**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 268	29 894
Leverandørgjeld		514 787	679 455
SUM KORTSIKTIG GJELD		**550 055**	**709 349**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 734 384**	**2 031 739**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026
Styret i Årvollskogen Boligsameie Iii

Esben Myhre/s/ Terje Vilno/s/ Klas Torkill Birkedal/s/

Document ID 09222115557570224172 Signed EM, TV, KTB

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 379 783
GET	389 232
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 769 015**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Erstatning fra forsikringsselskapet fra 2024.	90 194
Leie	42 422
Viderefakturering	55 035
SUM ANDRE INNTEKTER	**187 651**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Document ID 09222115557570224172 Signed EM, TV, KTB

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 800
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 800**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-43 269
Drift/vedlikehold VVS	-62 401
Drift/vedlikehold elektro	-39 322
Drift/vedlikehold heisanlegg	-114 203
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 782
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-125 798
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-15 209
Kostnader dugnader	-2 030
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-478 013**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-460 500
Renovasjonsgebyr	-483 964
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-944 464**

NOTE 9
GARASJER
KOSTNADER GARASJER

Akonto	-58 018
SUM KOSTNADER GARASJER	**-58 018**
SUM GARASJER	**-58 018**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-396 946
SUM ENERGI / FYRING	**-396 946**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-164 505
Renhold ved firmaer	-100 015
Andre driftskostnader	-1 738
Andre kontorkostnader	-427
Bank- og kortgebyr	-3 292
Øreavrunding	-43
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-270 019**

NOTE 12

Document ID 09222115557570224172 Signed EM, TV, KTB

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 195
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 310
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	89
Andre renteinntekter	269
SUM FINANSINNTEKTER	**23 863**

NOTE 13

FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-10
SUM FINANSKOSTNADER	**-10**

Document ID 09222115557570224172 Signed EM, TV, KTB

Verification

Document ID 09222115557570224172

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE III

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE III.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AS8TH-OMNC3-7T1EK-GDVPE-7W6IT-1VEU5

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-25 16:35:30 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AS8TH-OMNC3-7T1EK-GDVPE-7W6IT-1VEU5

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.03.26
Selskapsnummer: 5842 **Selskapsnavn:** ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Esben Myhre er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Klas Torkill Birkedal og Terje Vilno er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Kari Janne Brekke

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anders Hefre

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE III

Organisasjonsnummer: 993088730
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mars kl. 18:00 til 24. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Esben Myhre er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Klas Torkill Birkedal og Terje Vilno er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Kari Janne Brekke (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kari Janne Brekke

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anders Hefre (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Hefre

Protokoll til årsmøte 2025 for ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE III

Organisasjonsnummer: 993088730
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mars kl. 18:00 til 8. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sondre K. Steigen fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Klas Torkill Birkedal er valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Terje Vilno (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Terje Vilno

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210914
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	02.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ÅRVOLLVEIEN 62B
Postadresse:	0590 OSLO
Matrikkel:	0301-86/998

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210914

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo

S-3936

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmesler for gnr.86 bnr. 979 m.fl.,fra industri til boliger,forretning,kontor, almennyttig formål(barnehage).

Vedtaksdato: 06.11.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200100052
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V191208N2, 200100052

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Reguleringsbestemmelser for: Årvollveien 56, gnr. 86 bnr. 979 m.fl.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på reguleringskart merket ØIP-2001-24, datert 25.09.2001 og revidert 14.06.2002.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde - boliger
- Byggeområde - boliger, forretning, kontor, allmennyttig formål (barnehage)
- Offentlig trafikkområde - kjørevei, fortau
- Fellesområde - felles avkjørsel, felles parkering

§ 3. Utnyttelse

Ny bebyggelse tillates oppført med maksimalt bebygd areal, %-BYA= 35 %, beregnet for byggeområdene samlet. Oppfylte terrasser på inntil 1 m høyde skal ikke medregnes i %-BYA.

Innenfor byggeområde regulert til boliger, forretning, kontor og barnehage kan annet av de nevnte formål enn bolig tillates etablert med til sammen inntil 2000 m^2 T-BRA i 1. og 2. etasje.
Minimum 430 m2 T-BRA av disse skal benyttes til barnehage. Barnehagens uteareal på minimum 1,3 daa skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstider. Etter nærmere dokumentasjon av senere redusert barnehagebehov, kan barnehagens T-BRA tillates benyttet til andre av planens reguleringsformål.

§ 4. Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og i byggelinje som vist på plankartet.
Underjordisk parkering tillates etablert innenfor byggelinje / byggegrense og under innvendig gårdsrom.
I indre gårdsrom kan tillates en mindre bygning tilhørende boligområdet, i maks 3 etasjer, med maks gesimshøyde 8 m, og maks T-BRA 50 m^2 i hver etasje. Endelig plassering skal vises i rammesøknad.

Maksimale gesims-/ mønehøyder og maksimalt tillatte etasjetall er vist på plankartet.
Bebyggelsen skal tilpasses hovedformasjoner i terreng og landskap ved avtrapping innenfor de viste maksimale cotehøyder.

I bygningskroppen mot nord vist på kartet med: 3 etasjer (6 etasjer inkludert overetasje) er maksimal høyde avhengig av at støygrensekrav for skytebanestøy tilfredsstilles ved hjelp av tiltak utenfor planområdet, jfr. § 11.

I områder hvor det tillates bebyggelse i 3 etasjer inkludert overetasje og 4 etasjer inkludert overetasje, tillates overetasje som er trukket min. 2,5 meter inn fra byggelinje mot veien. For å styrke bebyggelsens avslutning ved hver ende av byggeområdet mot Årvollveien kan en mindre del av overetasjen tillates lagt helt ut til byggelinjen.
I områder hvor det tillates bebyggelse i 3 etasjer (6 etasjer inkludert overetasje) og 6 etasjer inkludert overetasje, tillates overetasje som kan dekke inntil 60% av arealet til underliggende etasje. Slik overetasje tillates bygget ut til hovedfasadeliv og skal være oppdelt slik at hver sammenhengende del utgjør maks. 120 m2 BRA.
I områder hvor det tillates bebyggelse i 6 etasjer inkludert 2 overetasjer, tillates overetasjer som kan dekke inntil 60% av arealet til hovedetasje. Slike overetasjer tillates bygget ut til hovedfasadeliv og skal være oppdelt slik at hver sammenhengende del utgjør maks. 190 m2 BRA.

Trappehus, heishus og andre nødvendige tekniske installasjoner tillates å stikke opp over angitte maksimumshøyder forutsatt gitt en utforming som er integrert i en arkitektonisk helhet.

§ 5. Utforming

5.1
Bygninger og utomhusanlegg skal gis en helhetlig utforming, med høy kvalitet i prosjektering og utførelse. Innenfor planområdet skal boligene ha varierte størrelser. Alle boliger skal ha fasade mot to sider.

Alle boliger skal ha gangatkomst via indre gårdsrom. Alle leiligheter i første etasje skal ha egen atkomst til terreng. Boligene langs Årvollveien kan ha separate gangatkomster/ innganger fra fortausiden.

Det skal være trinnfri atkomst til hovedinngang for alle leiligheter som har hovedinngang fra indre gårdsrom. Hoveddelen av trapp- og heiskjerner skal føres ned til parkering på kjellernivå.

Det skal etableres gangforbindelser mellom det innvendige gårdsrommet og omkringliggende områder. Mot Årvollveien skal det etableres minst 7 slike forbindelser som ikke skal være overbygget, en lett overdekning kan tillates. Mot felles parkering og friområde skal det etableres minst 1 slik forbindelse.

Indre gårdsom skal opparbeides for variert lek og rekreasjon. Det skal etableres en intern gangvei som omslutter det indre gårdsrom. Maksimal helning for interne gangveier skal være 1:20, unntaksvis opp til 1:12. I østre del av gårdsrommet skal trebeplantning særlig vektlegges. Langs Årvollveien skal plantes trerekke. Naturlige vannløp som krysser området skal søkes innarbeidet i anlegget, evt. ved hel eller delvis gjenåpning.

5.2
Det skal i søknad om rammetillatelse redegjøres for hvordan lokale klimatiske konsekvenser, herunder vindforhold og kaldluftdrenasje skal håndteres.
Det skal i søknad om rammetillatelse redegjøres for material- og fargebruk.

§ 6. Atkomst

Atkomst til parkeringskjeller for gnr.86 bnr.979 og til parkering på terreng skal skje fra felles avkjørsel. Det samme gjelder atkomst for varelevering og annen nødvendig transport.
Fra felles avkjørsel skal det være kjøreatkomst til det indre gårdsrommet for utrykningskjøretøy.

§ 7. Parkering

Biloppstillingsplasser for boligene skal opparbeides etter følgende parkeringsnorm:

	Bil	Sykkel	Omsorgsboliger: Bil	Sykkel
1-rom	0,40	1,00	0,20	0,50
2 rom	0,80	1,30	0,40	0,65
3 rom	1,10	1,60	0,55	0,80
4 rom eller mer	1,20	2,50	0,60	1,65
Småhus	1,70			

Parkering for annet formål enn bolig skal avsettes med 10 plasser pr. 1000 m^2 BRA.

Minst 75% av alle plassene skal være under terreng på gnr. 86 bnr. 979. Øvrig parkering kan opparbeides på felles parkering (kfr. § 9).

§ 8. Offentlig trafikkområde

Det skal være fortau langs begge sider av Årvollveien innenfor planområdets grenser.

§ 9. Fellesområder

Fellesområder skal være felles for gnr. 86 bnr. 979 og gnr. 86 bnr. 458 og evt. senere utskilte parseller av disse.

9.1 Felles avkjørsel (gnr.86 bnr.978)
Gangareal skal skilles fra kjøreareal i felles avkjørsel. Felles avkjørsel skal skilles fra Årvollveien med nedsenket kantstein. Fortau skal være gjennomgående i Årvollveien.

9.2 Felles parkering
Felles parkering skal dekke skytebanens og friområdets parkeringsbehov. I tillegg skal den dekke deler av behovet for byggeområdet.
Biloppstillingsplasser skal her opparbeides etter følgende norm:

Skytebane:	1,5 plass pr. skytter og standplass.
Friområde:	minimum 20 plasser.
Byggeområde:	inntil 90 plasser.

Parkeringsarealet skal inndeles og omkranses med trebeplantning.

§ 10. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse etter § 93 skal det innsendes plan for den ubebygde delen av

planområdet (utomhusplan) i henhold til lovens § 69. Utomhusplanen skal omfatte byggeområdene, felles avkjørsel og felles parkering. Målestokk skal være 1:200.
Planen skal vise gangveisystem med passasjer gjennom bygningene, beplantning, leke-/ ballplasser, sykkelparkering, renovasjonsrom, m.m. Den skal også redegjøre for kjøreatkomst for utrykningskjøretøy, innkjøring til parkering under bakkeplan, samt parkmessig opparbeiding av det indre gårdsrom.
For det indre gårdsrom skal det vises hvordan det opparbeides tilstrekkelig vegetasjonsdekke for beplantning med trær. Det skal utarbeides plan for overvannshåndtering.

Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for etappevis opparbeidelse av uteområdene. Utomhusarealene skal opparbeides i takt med utbygging av boligene.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelser gis.
Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelser gis.

§ 11. Støy

Miljøverndepartementets "Retningslinjer for begrensning av støy fra skytebaner" gitt i rundskriv T-2/93 skal følges. Boliger skal ikke utsettes for høyere skytebanestøynivå enn de skjerpede grenseverdiers laveste støygrense i rundskriv T-2/93 (55 dB(A, I)), eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse.

Med søknad om rammetillatelse skal det følge redegjørelse for støyforhold.

Nødvendig tilleggskjerming for skytebanestøy utenfor planområdet utover dagens forhold må være gjennomført før igangsettingstillatelse gis for boligene i bygningskroppen mot nord vist på kartet med: 3 etasjer (6 etasjer inkludert overetasje) (jfr. § 4).

"Retningslinjer for veitrafikkstøy" gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse skal følges.

§ 12. Jordforurensning

Før igangsettingstillatelse gis må forurensninger i grunnen være fjernet/ behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene.

§ 13. Rekkefølgekrav

Fortau langs begge sider av Årvollveien innenfor planområdets grenser samt fortau langs gnr.86, bnr.68 skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539045
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 86, BNR. 998.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 86, bnr. 998.

GNR. 86 BNR. 998

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.05.2008.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3509 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

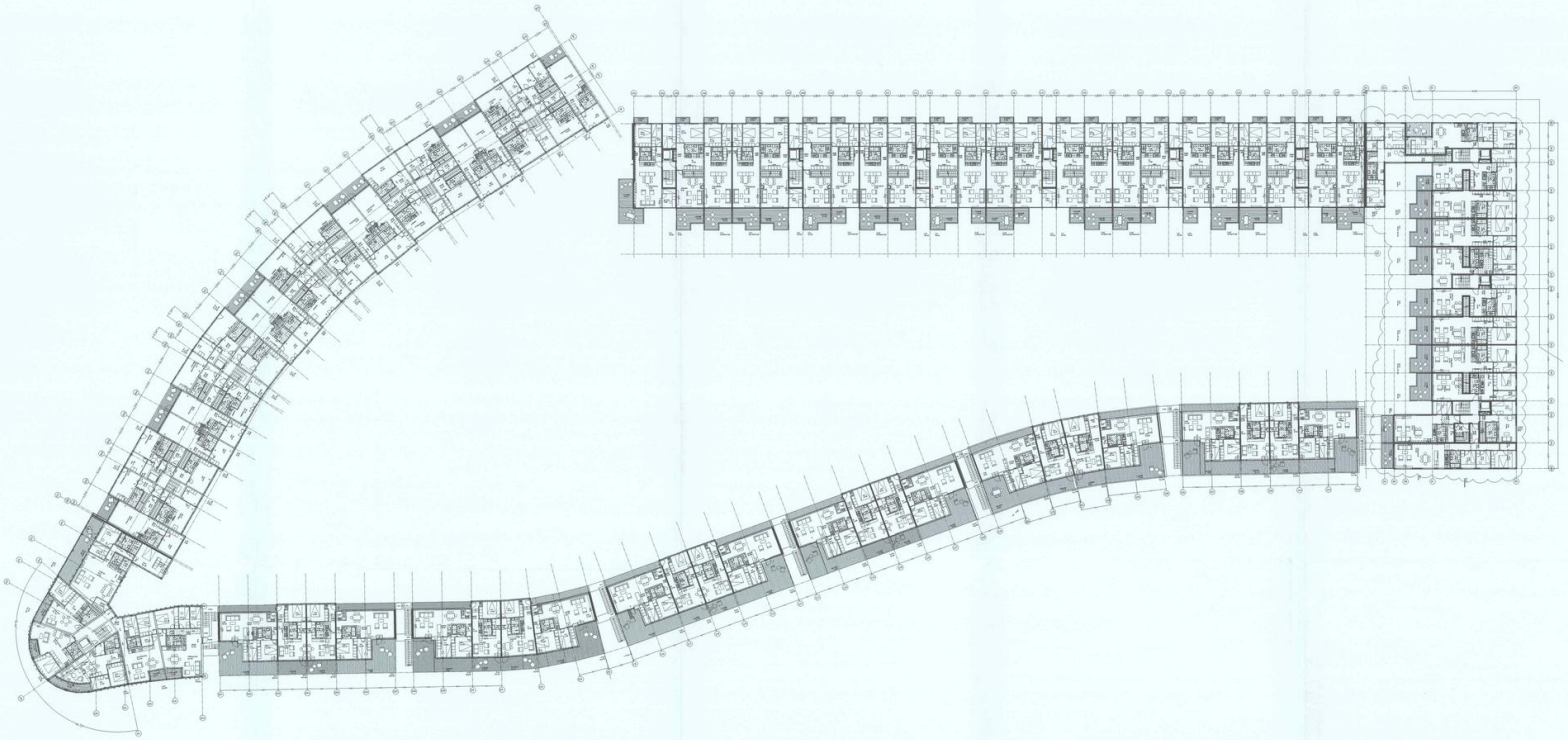
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210914
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	02.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ÅRVOLLVEIEN 62B
Postadresse:	0590 OSLO
Matrikkel:	0301-86/998

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210914

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



PBE-ID:
140/7

MOTTATT
20 FEB. 2007
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

C05	oppdatert Rammesøknad	Thn	TK	BS	xxxxx
C04	oppdatert Rammesøknad	Thn	TK	JSJ	xxxx
C03	ENDRET RAMMETILLATELSE	MD	TL	JSJ	xxxx
C02	KONTRAKT	SM	AJB	JSJ	xxxx
C01	RAMMESØKNAD	SM	AJB	JSJ	xxxx
A01	INTERN KONTROLL	SM	AJB	JSJ	xxxx
Rev.	Revisjonen gjelder	Tegnet	Kontrollert	Godkjent	Dato

ÅRVOLL SKOGEN K.S.

JSA ENSEN & SKOGVIN ARKITEKTKONTOR AS

ÅRVOLLVEIEN 56
GNR 86 / BNR 579

PLAN 3ETG

TEGNET av	KONTR. av
SKALA 1:400	FASE rammesøknad
DATO	PROSJEKT nr.
TEGNINGSNR. A-X1300	REVISJON C05

OPPGITT MÅLESTOKK GJELDER FORMAT A1

E-6

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210914
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	02.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ÅRVOLLVEIEN 62B
Postadresse:	0590 OSLO
Matrikkel:	0301-86/998

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210914

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS
Fredensborgsveien 11
0177 OSLO

Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200301017-148 Saksbeh: Anders C. Engen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ÅRVOLLVEIEN 56	Eiendom:	86/979/0/0
Tiltakshaver:	Årvollskogen KS v/Erik Klaveness	Adresse:	c /o Grant Thornton , Bogstadveien 30, 0355 OSLO
Søker:	Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS	Adresse:	Fredensborgsveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - ÅRVOLLVEIEN 62 A OG B, SAMT GARASJEKJELLER TIL AKSE E38

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

Gjelder oppgang 62 B og inngang 62A, gjelder også deler av parkeringskjeller fram til akse E 38

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, Åpen by

Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsenhetsleder

Anders C. Engen
saksbehandler

Kopi til:
Årvollskogen KS v/Erik Klaveness, c /o Grant Thornton , Bogstadveien 30, 0355 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS
Fredensborgsveien 11
0177 OSLO

Dato: 06.10.2011

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200301017-259 Saksbeh: Gro Jensen Vig Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ÅRVOLLVEIEN 52 - 62	Eiendom:	86/979/0/0
Tiltakshaver:	Årvollskogen KS v/Erik Klaveness	Adresse:	c /o Grant Thornton , Bogstadveien 30, 0355 OSLO
Søker:	Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS	Adresse:	Fredensborgsveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - ÅRVOLLVEIEN 52 - 62

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.10.2011 av:

Gro Jensen Vig - Saksbehandler
Kjell Kristian Jacobsen - Enhetsleder

Kopi til:
Årvollskogen KS v/Erik Klaveness, c /o Grant Thornton , Bogstadveien 30, 0355 OSLO

BILAG: 1

Returneres til:
Advokat Rolf Andreassen
Postboks 1397 Vika
0114 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	86	998		

Doknr: 503386 Tinglyst: 20.06.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
916 382 375	Strålfors AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	143	G	13	B	131		25	B	99		37	B	76		49	B	125	G
2	B	154	G	14	B	76		26	B	72		38	B	70		50	B	142	G
3	B	153	BG	15	B	70		27	B	72		39	B	72	B	51	B	125	G
4	B	157	BG	16	B	70		28	B	98		40	B	75	B	52	B	125	G
5	B	158	BG	17	B	74	B	29	B	106		41	B	165		53	B	69	G
6	B	113	BG	18	B	63	B	30	B	109		42	B	85	B	54	B	125	G
7	B	94	G	19	B	107	B	31	B	101	B	43	B	94		55	B	125	G
8	B	74		20	B	104	B	32	B	73	B	44	B	99	B	56	B	125	G
9	B	65	B	21	B	56		33	B	105	B	45	B	95	B	57	B	125	G
10	B	76	B	22	B	93	B	34	B	98		46	B	82		58	B	124	G
11	B	65	B	23	B	82		35	B	82		47	B	69	G	59	B	58	
12	B	93	B	24	B	107		36	B	131		48	B	142	G	60	B	58	

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 5974 = nevner: Se vedlagte ark med ytterligere seksjoner

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
17.07.07	Strålfors AS Rolf Andreassen, iht.fullmakt

SF0217 04.2005 www.signform.no

Side 1 av 3

Vedlegg til pkt. 3 i begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering gnr. 86, bnr. 9,98 Oslo, datert 17.07.07.

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S. Nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S. Nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S. Nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S. Nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61	B	80													
62	B	47													
63	B	55													
64	B	74													
65	B	74													
66	B	47													
67	B	47													
68	B	74													
				Sum tellere:		6472		= nevner		6472					

Oslo, 17.07.07
Stråltors AS

Rolf Andreassen iht. fullmakt

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 17.07.07	Strålfors AS Rolf Andreassen advokat iht. fullmakt	

SF0217 Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
86	998		1-68	OSLO **kommune**

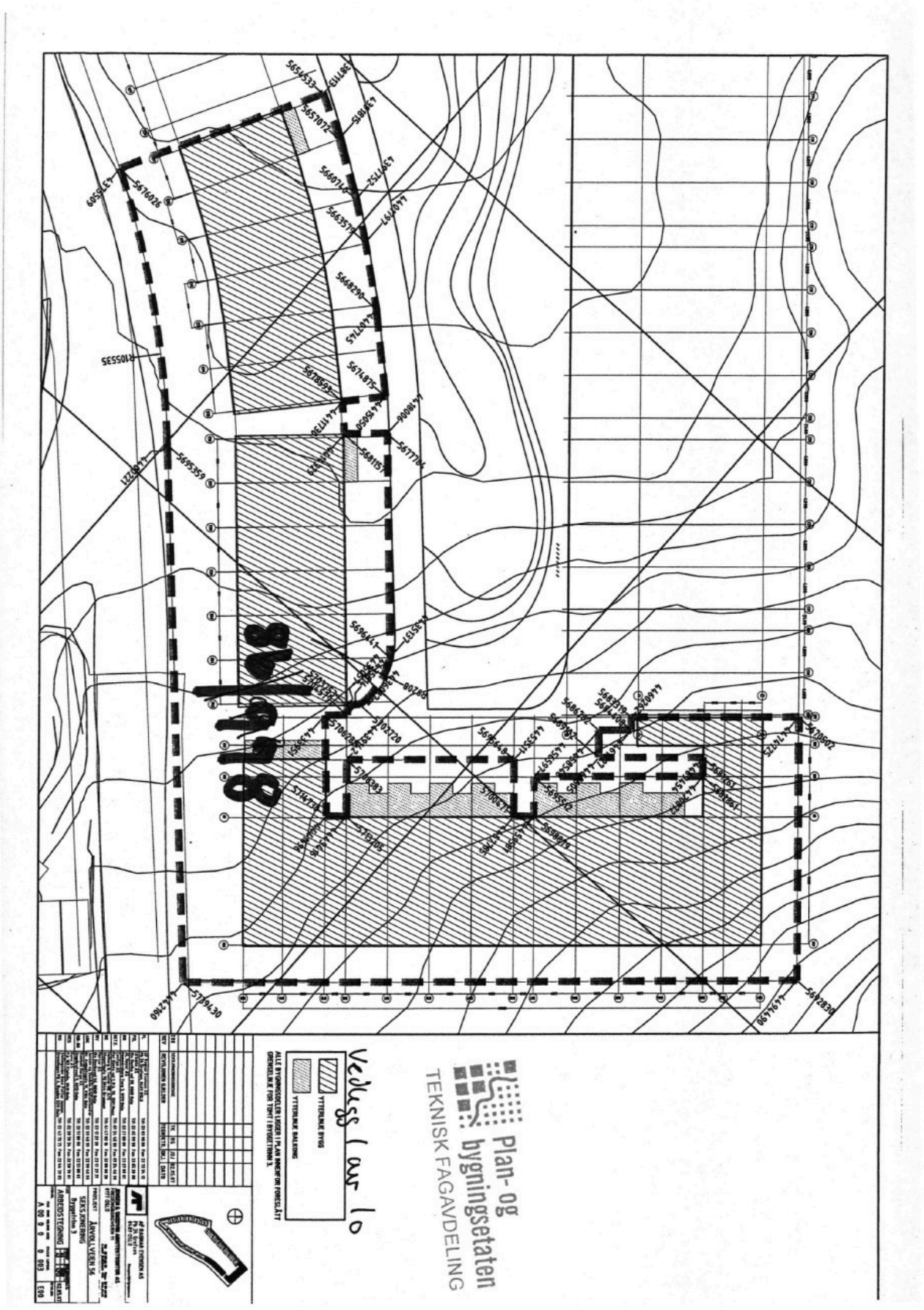
Sted og dato	Stempel og underskrift
19/6-2008 Berit Daniel	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

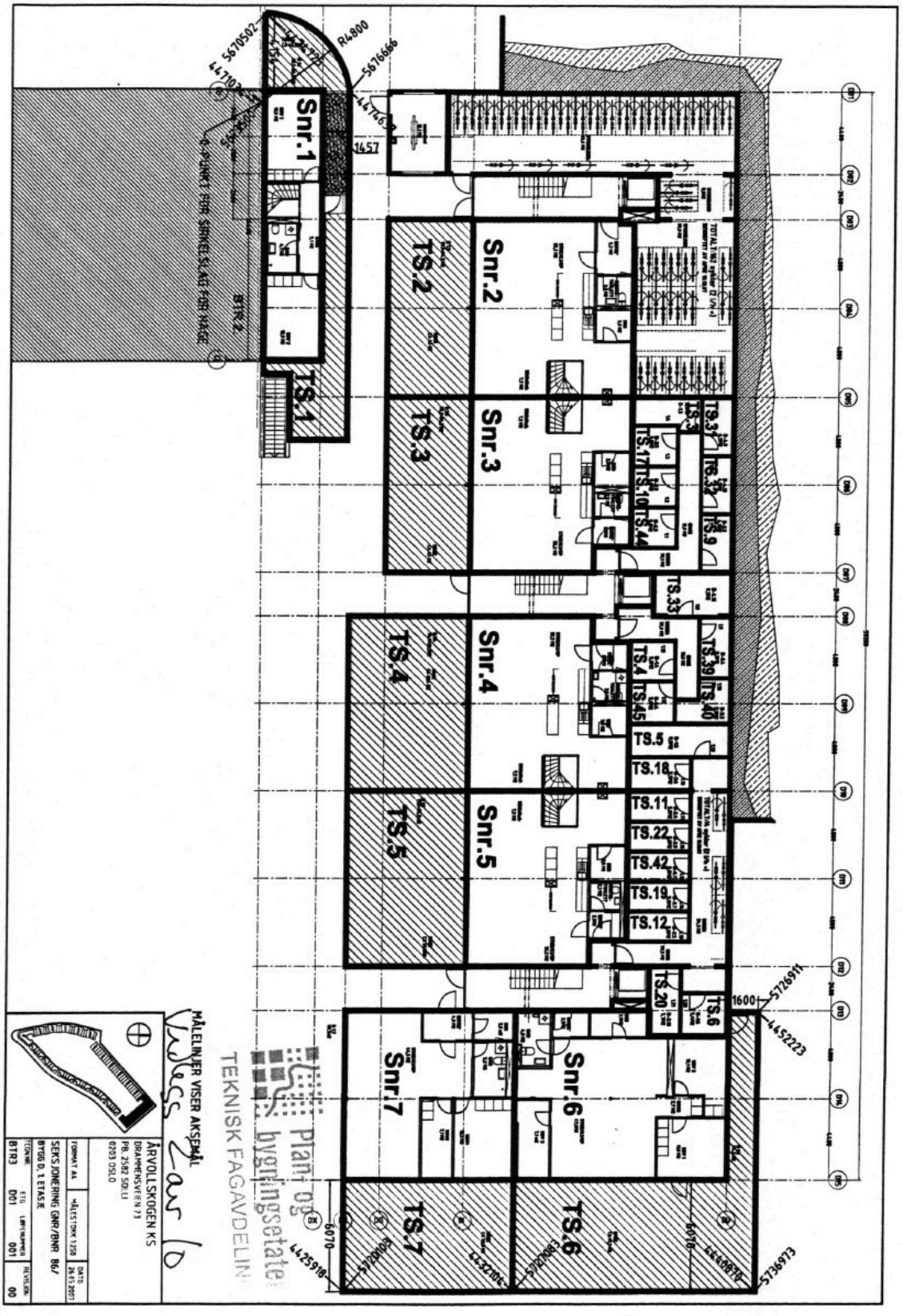
Noter:

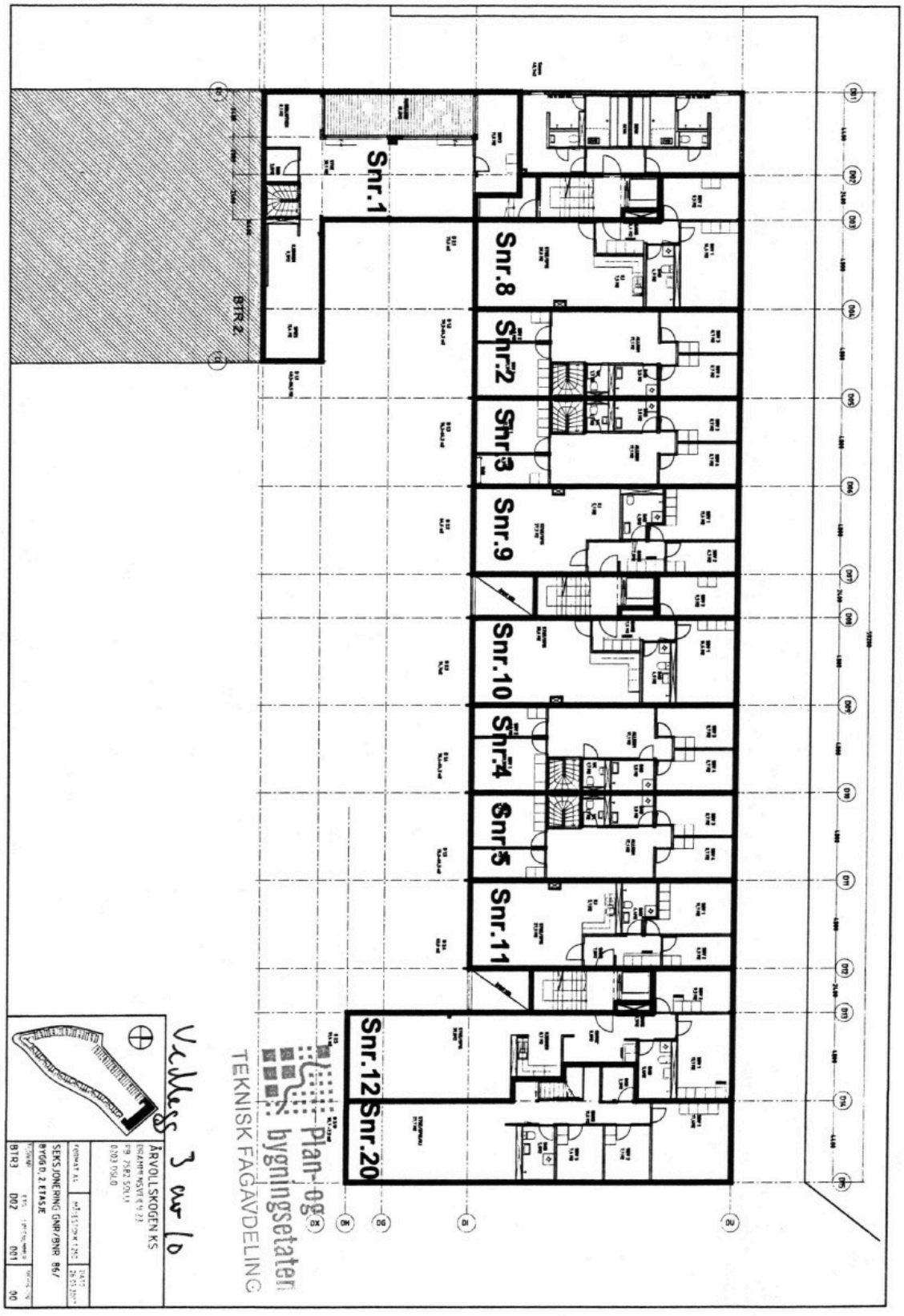
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

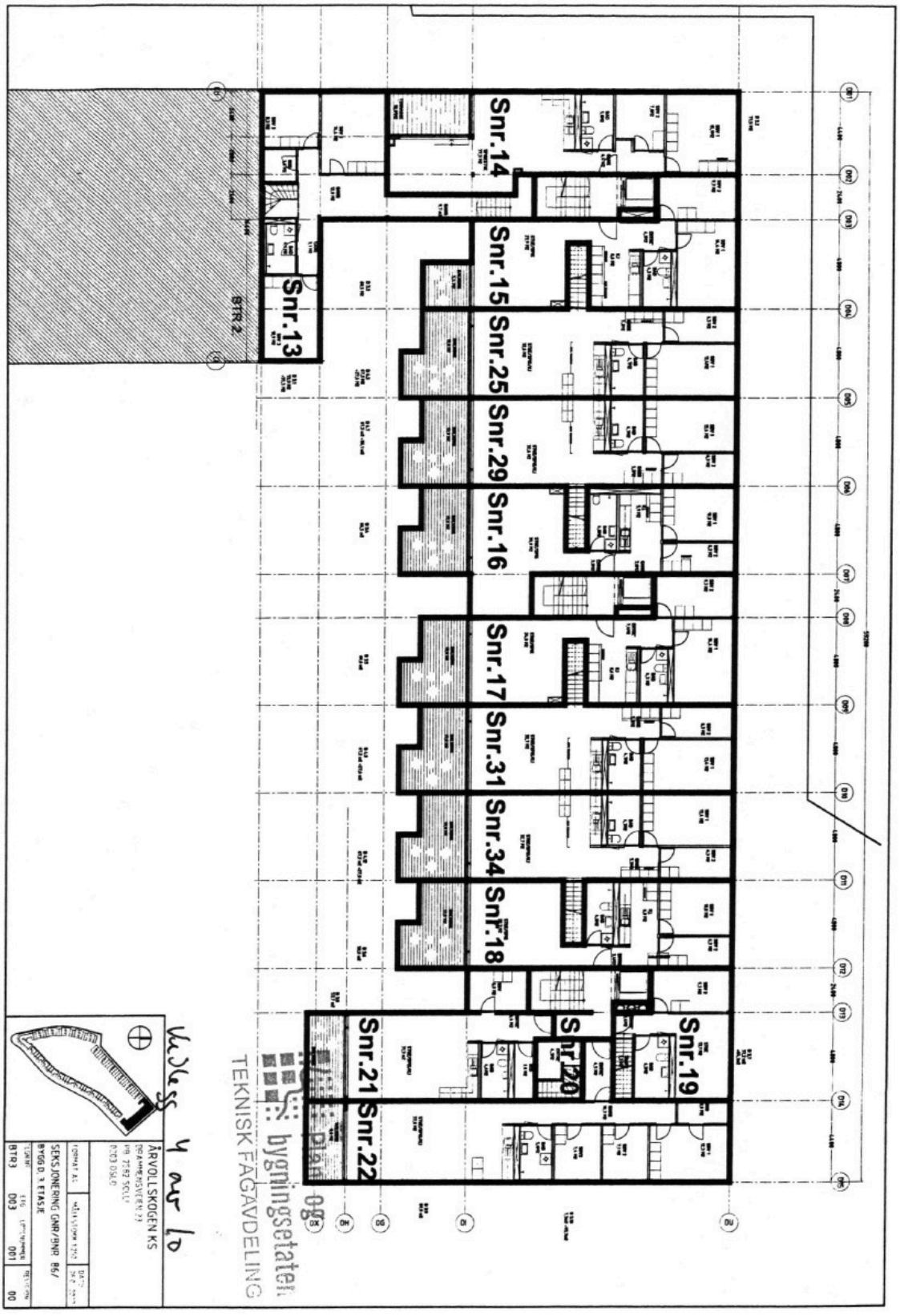
Dato	Partenes underskrift
17.07.07	Strålfors AS Rolf Andreassen iht. fullmakt

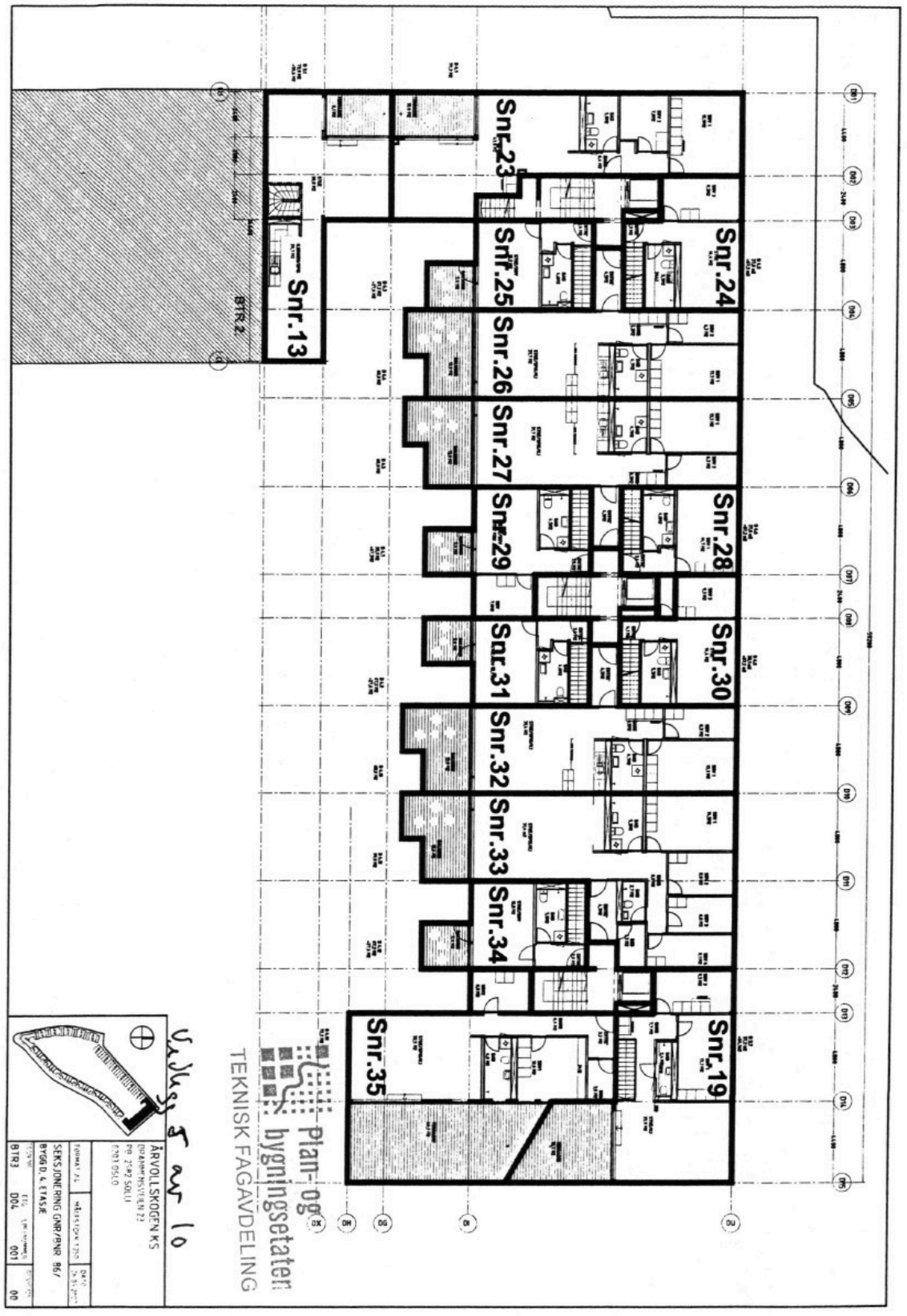
SF0217 Side 3 av 3

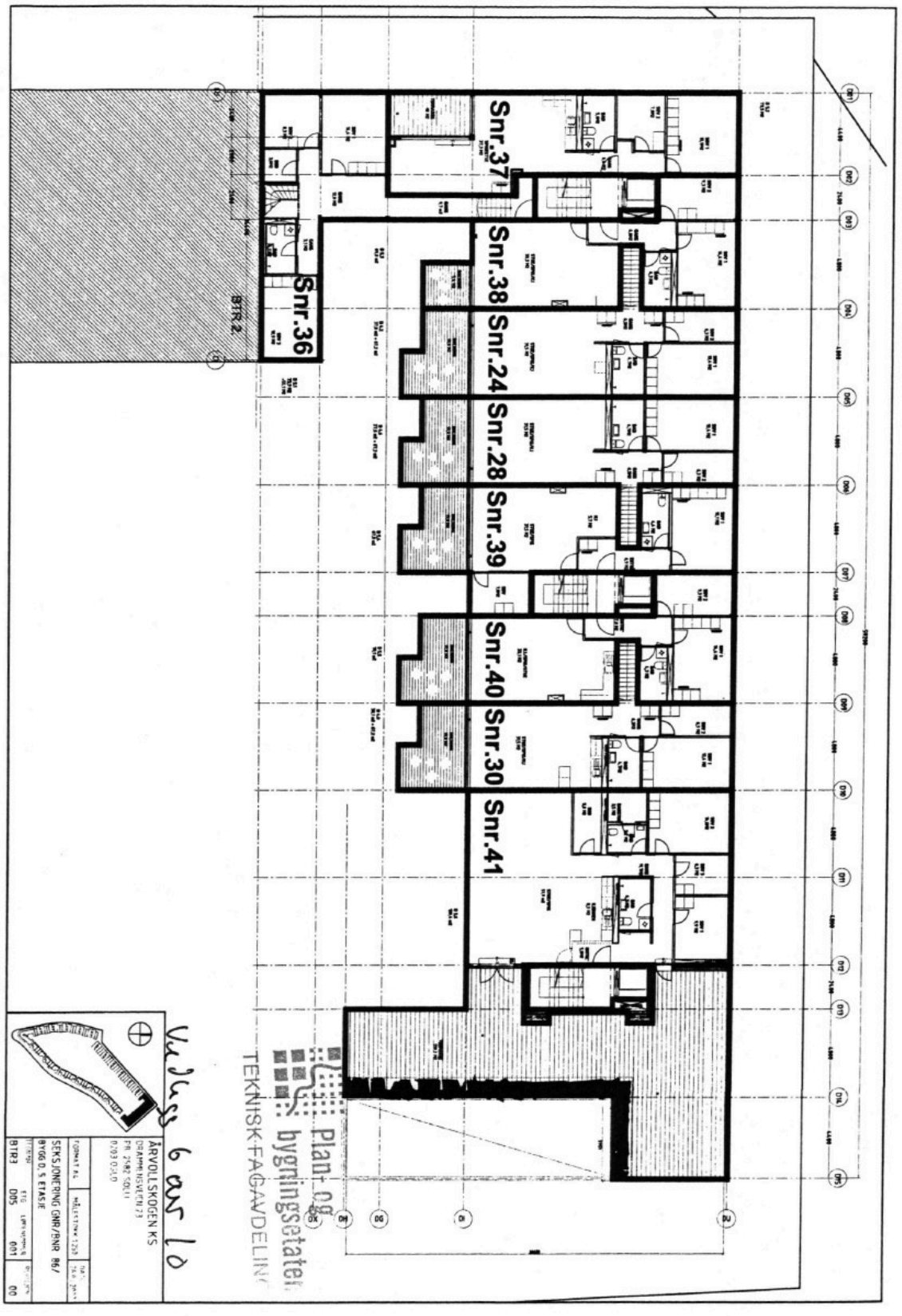

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
YTTERLINJE BYGG
YTTERLINJE BALKONG
ALLE BYGNINGSDELER I UKODET I PLAN MÅ HOLDE SIN GRENSELINJE FOR TOMT I BYGGETRINN 3.
Vedlegg 1 av 1
ARBEIDSTEGNING
Prosjekt 3
SEKS OPPERUD
JERVELLVEIEN 56

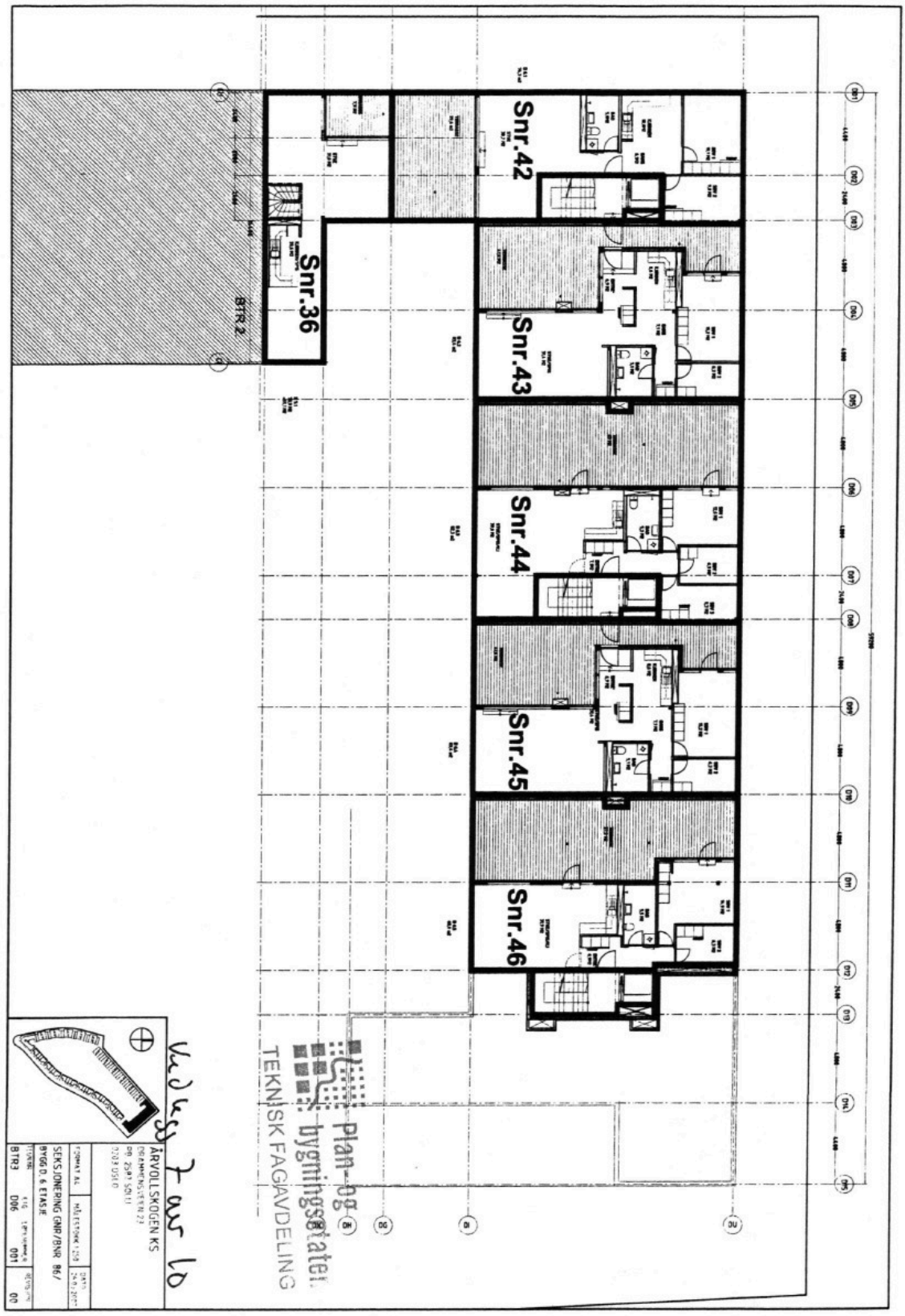

Snr.1
Snr.2
Snr.3
Snr.4
Snr.5
Snr.6
Snr.7
TS.1
TS.2
TS.3
TS.4
TS.5
TS.6
TS.7
TS.9
TS.10
TS.11
TS.12
TS.17
TS.18
TS.19
TS.20
TS.22
TS.33
TS.39
TS.40
TS.42
TS.44
TS.45
R4800
1457
1600
6070
BTR 2
MÅLELINJER VISER AKSEMÅL
ÅRVOLLSKOGEN KS
DRAMMENSVEIEN 73
PB. 2582 SØI LI
0703 OSLO
SEKSJONERING GNR/BNR 86/
BYGG D, 1 ETASJE
FORMAT A4
MÅLESTOKK 1:250
DATO
26.05.2007
TEGNNR
BTR3
ETG
001
LØPENUMMER
001
REVISJON
00
Plan og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

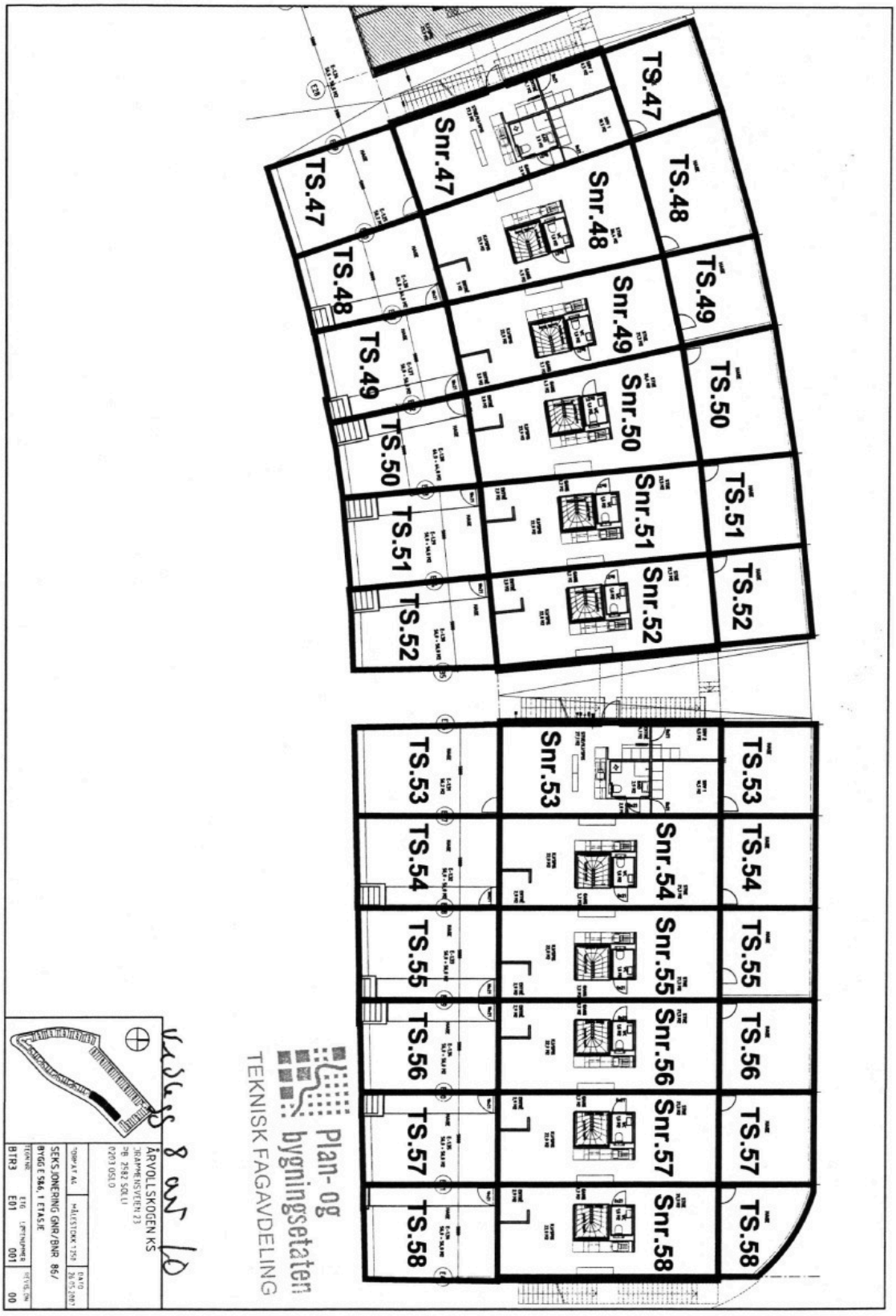

Snr.1
Snr.8
Snr.2
Snr.3
Snr.9
Snr.10
Snr.4
Snr.5
Snr.11
Snr.12
Snr.20
BTR 2
Vedlegg 3 av 10
ÅRVOLLSKOGEN KS
SEKS JONEBING GNR/BNR 86/
BYGG D, 2 ETASJE
BTR3
D02
001
00
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

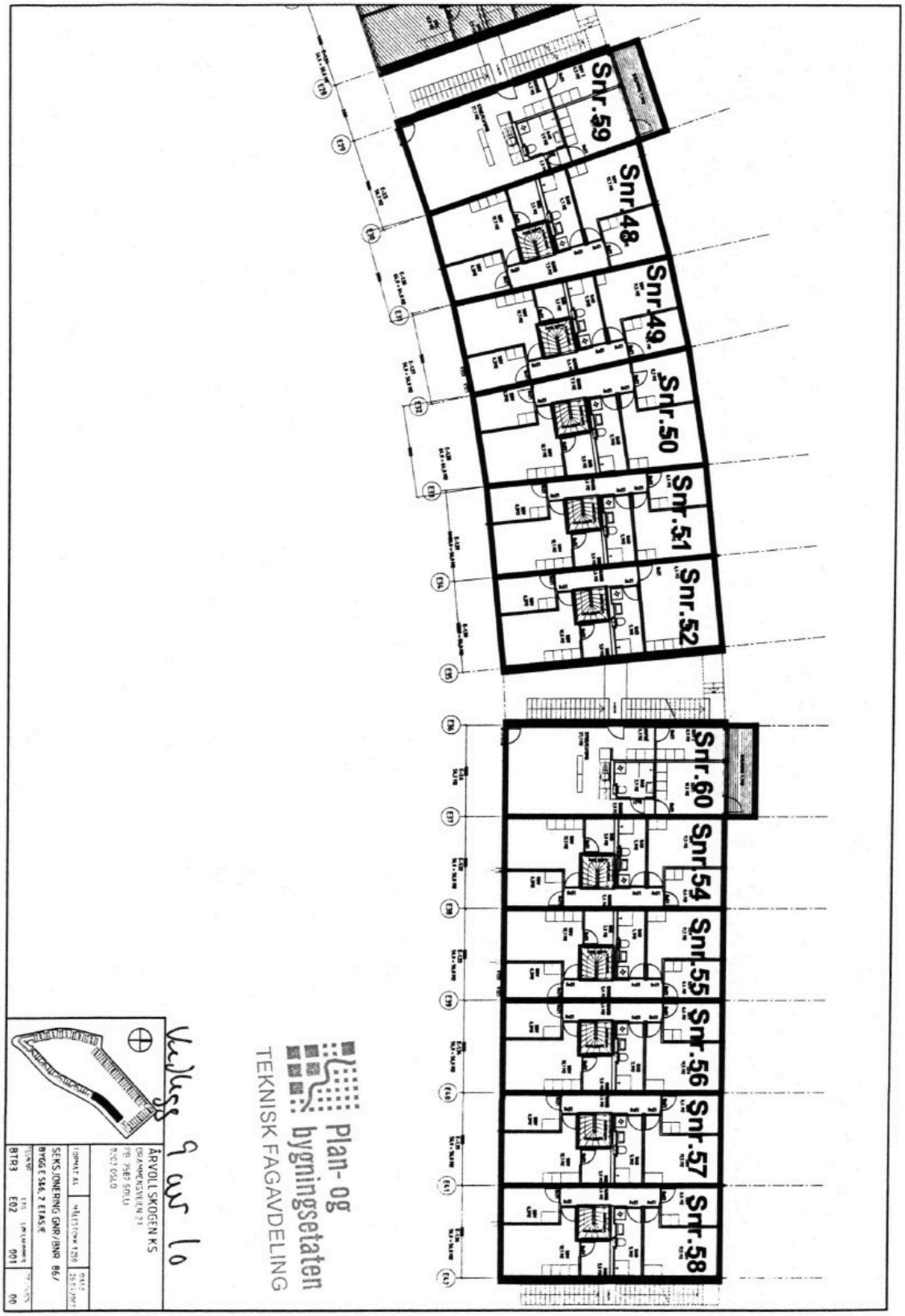

Snr.14
Snr.15
Snr.25
Snr.29
Snr.16
Snr.17
Snr.31
Snr.34
Snr.18
Snr.13
Snr.19
Snr.20
Snr.21
Snr.22
BTR 2
bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
ÅRVOLLSKOGEN KS
SEKSJONERING GNR/BNR 86/
BYGG D 3 ETASJE
BTR3
003
001
00

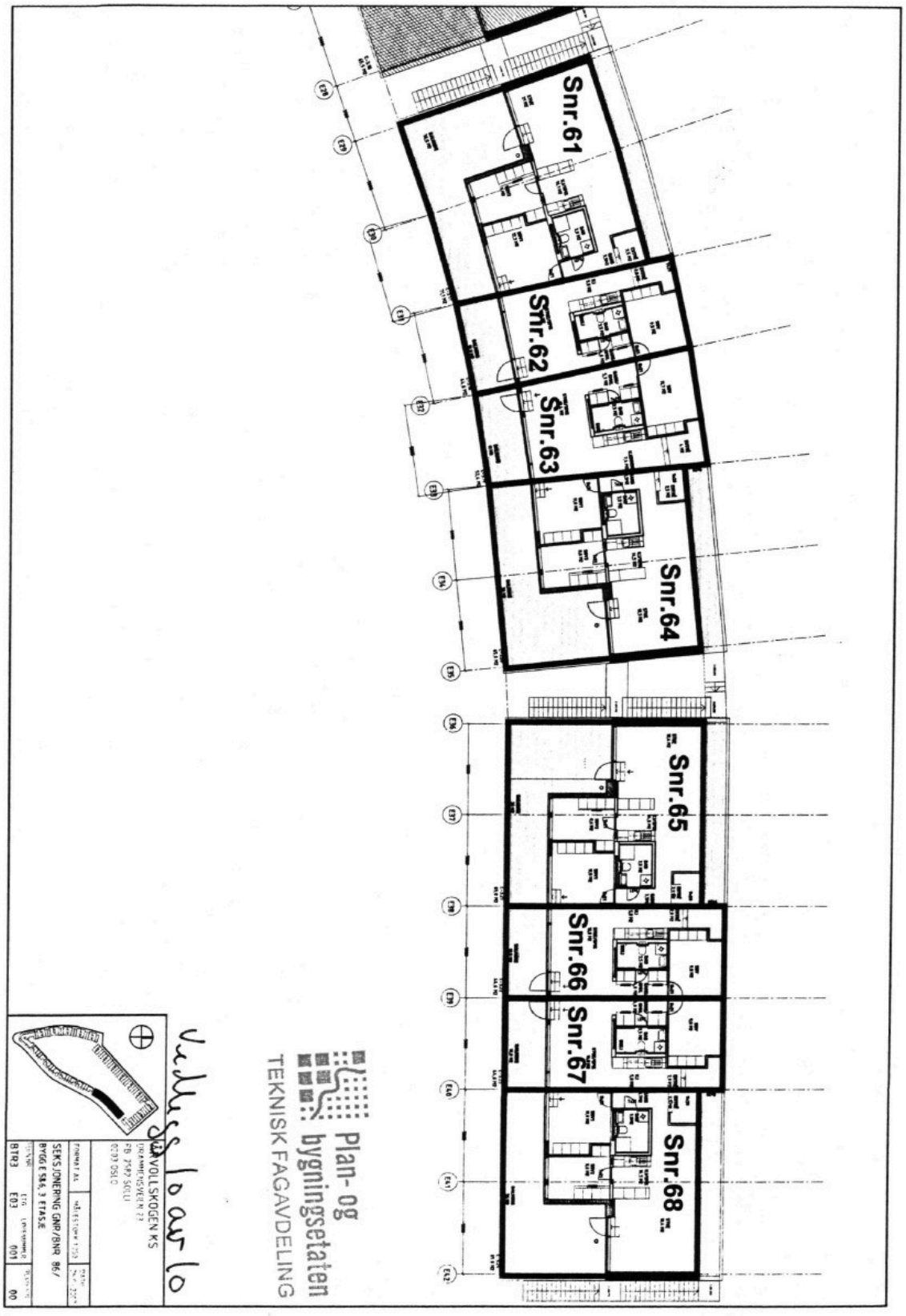

Snr.23
Snr.24
Snr.25
Snr.26
Snr.27
Snr.28
Snr.29
Snr.30
Snr.31
Snr.32
Snr.33
Snr.34
Snr.35
Snr.19
Snr.13
BTR 2
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
ÅRVOLLSKOGEN KS
SEKSJONERING GNR/BNR 96/
BYGG D, 4. ETASJE
BTR3
D04
001
00


Snr.37
Snr.38
Snr.24
Snr.28
Snr.39
Snr.40
Snr.30
Snr.41
Snr.36
BTR 2
Vedlegg 6 av 10
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
ÅRVOLLSKOGEN KS
SEKSJONERING GNR/BNR 86/
BYGG D, 5 ETASJE
BTR3
D05
001
00


Snr.42
Snr.36
Snr.43
Snr.44
Snr.45
Snr.46
BTR 2
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
ÅRVOLLSKOGEN KS
SEKSJONERING GNR/BNR 86/
BYGG D 4 ETASJE
BTR3
D06
001
00


TS.47
Snr.47
TS.48
Snr.48
TS.49
Snr.49
TS.50
Snr.50
TS.51
Snr.51
TS.52
Snr.52
TS.53
Snr.53
TS.54
Snr.54
TS.55
Snr.55
TS.56
Snr.56
TS.57
Snr.57
TS.58
Snr.58
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
ÅRVOLLSKOGEN KS
SEKSJONERING GNR/BNR 86/
BYGG E 586, 1 ETASJE
BTR3
E01
001
00


Snr.59
Snr.48
Snr.49
Snr.50
Snr.51
Snr.52
Snr.60
Snr.54
Snr.55
Snr.56
Snr.57
Snr.58
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
ÅRVOLL SKOGEN KS
SEKSJONERING GNR/BNR 86/
BYGG E 3&4, 2 ETASJE
BTR3
E02
001
00


Snr.61
Snr.62
Snr.63
Snr.64
Snr.65
Snr.66
Snr.67
Snr.68
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
SEKSJONERING GNR/BNR 86/
BYGGESAK 3 ETASJE
BTR3
ETG 003
001
00

GENERALFULLMAKT

pnr. 270647 [redacted]

Undertegnede Strålfors AS, org.nr. 944 997 431, gir med dette advokat Rolf Andreassen eller Årvollskogen Boligselskap AS, org.nr. 981 237 331, en ugjenkallelig fullmakt til på våre vegne å foreta enhver disposisjon, herunder pantsettelse og overskjøting, vedrørende eiendommen gnr. 86, bnr. 979, Oslo.

Oslo, den 17 juni 2008

Strålfors AS

Seinar Høistad Kjell Åke Jønsson

Rett kopi bekreftes

Rolf Andreassen
Advokat

189384-1 1/1

ERKLÆRING

Det samtykkes med dette i at eiendommen gnr. 86, bnr. 998, Oslo, seksjoneres.

Oslo, 21. mai 2008

ADVOKAT
PER DIESEN
M.N.A.

184178-1

ERJKÆRING

Det samtykkes med dette i at eiendommen gnr. 86, bnr. 998, Oslo, seksjoneres.

Oslo, 22.mai 2008

Årvollskogen KS

John Wheatley

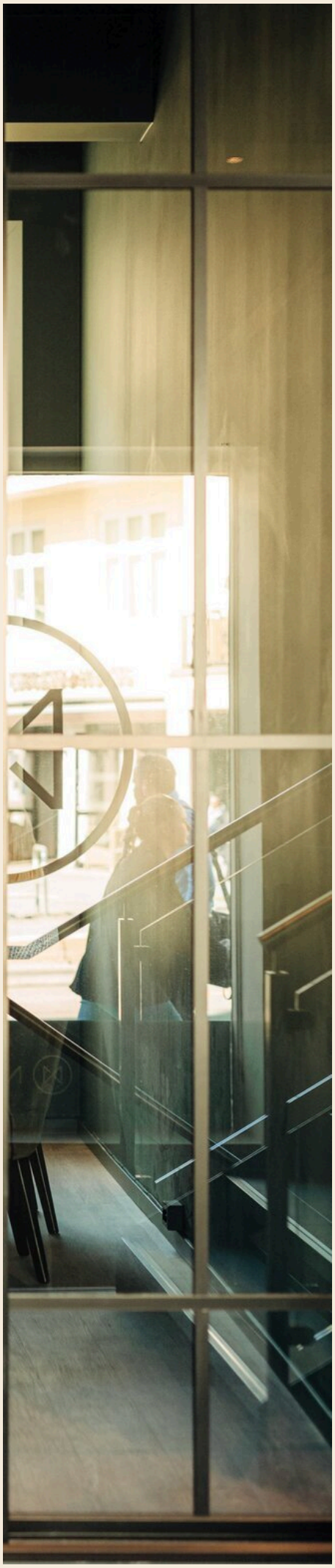
165412-1

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0433/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Årvollveien 62B 0590 OSLO
Matrikkel: Gnr 86, bnr 998, snr 15 (ideell andel 1/1) / Gnr 386, bnr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Mathilde Louise Skavås
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
m.skavaas@nordvikbolig.no
953 06 828



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: